

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0062091

תוספת יח"ד חדשות וקומות, מקור ברוך, דון יוסף הנשיא 10, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המתוזזת החליטה ביום:

[Signature]
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המתוזזת

תאריך



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית תוספת של 2 יחידות דיור ו- 2 קומות חדשות.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

למבנה אין היתר בניה, מבנה ישן.

התכנית יוצרת מבנה אחיד התואם את אופי הסביבה

המבנה בתחום אזור הקבוע כפטור מחניה בהתאם להוראות תכנית 5166ב'. מוצעות 2 יח"ד.



מדינת ישראל



מדינת ישראל



מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד חדשות וקומות, מקור ברוך, דון יוסף הנשיא
10, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0062091

1.2 שטח התכנית 0.28 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220098 קואורדינאטה X

632843 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב דון יוסף הנשיא, שכונת מקור ברוך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------------|----------|-------|
| ירושלים | יוסף הנשיא | 10 | |

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30069 | לא מוסדר | חלק | 47 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 17/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב ✓ |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה | ביטול | 62 ✓ |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק' /5022 / א. הוראות תכנית מק' /5022 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק' /5022 א ✓ |



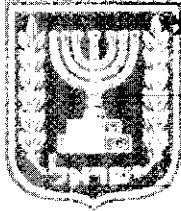
1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|------|--|-------------|-----------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | | עמוס גדרון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון 1: | | | עמוס גדרון | | | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין קווי בניין, מספר יח"ד, גובה, מספר קומות ומיקום מדרגות חיצוניות- חתום להפקדה | 16/09/2014 | | גדרון עמוס | 02/02/2013 | | 1: 100 | מחייב חלקית | הוראות בינוי |
| לא | חתום להפקדה גליון 1: | 10/03/2013 | | גדרון עמוס | 27/01/2013 | | 1: 250 | מחייב | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | תלמוד תורה חיי עולם ומטבח | ירושלים | יוסף הנשיא | 10 | 02-5384671 | 02-5380663 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----|---------------|------------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | | תלמוד תורה חיי עולם ומטבח | ירושלים | יוסף הנשיא | 10 | 02-5384671 | 02-5380663 | |



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|----------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | עמוס גדרון | 66417 | | שרש | האלון | 71 | 02-5338117 | 02-6505540 | yeretm@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@meimad-sur.co.il |
| מתכנתת ערים | מתכנן | ארזה פינצ'וק | | | ראש העין | ערבה | 17 | 03-9383341 | 03-7161990 | arpi4@walla.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 4 יחידות דיור ו- 2 קומות נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 3 למגורים ג'.
2. הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-4.
3. קביעת קווי בניין כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה מ 304.01 מ"ר ל-557.90 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 506.01 מ"ר ושטח שירות 51.89 מ"ר.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 4 יח"ד ל- 6 יח"ד.
6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.28



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | צדד | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|------------|------|----------------|
| | ממורט | מתארי | | | | |
| מצב מאושר על פי קיים בשטח ואינו מהווה אמירה סטטוטורית | 6 | | +2 | 4 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| מצב מאושר על פי תכנית מתאר 62 מגורים 3 | 506.01 | | +230.33 | 275.68 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| | | קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------|-----|--------|
| ג | 280 | 100 |
| סה"כ | 280 | 100 |

מצב מוצע



| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 280.77 | 100 |
| סה"כ | 280.77 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|----------------------|
| | 4.1 מגורים ג' |
| | 4.1.1 שימושים |
| | 4.1.2 הוראות |
| <p>א הוראות בניו</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/ נספח הבינוי. סוג האבן כדוגמת אבן הקיים בבניין ההיסטורי, חזיתות ופתחים יתואמו עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים כתנאי להיתר בניה.</p> | |
| <p>ב גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> | |
| <p>ג היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p> | |
| <p>ד גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p> | |
| <p>ה סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנין (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, לרבות חיזוק המבנה, יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> | |
| <p>ו פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> | |
| <p>ז קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p> | |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| ח | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים לביצוע עבודות שימור ובינוי על פי הנחיות המחלקה ולשביעות רצונה.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תחיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> |
| י | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה</p> |



5. טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|----------------------|-------|--------------------|---------|------|-------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | צידי- ימני | צידי- שמאלי | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | |
| (3) | 0 | 4 (2) | 13.2 (1) | 21.4 | 6 | 49 | 194 | 557.9 | 0 | 0 | 51.89 | 506.01 | 280 | 1 | מגורים ג' |



5. טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



| קו בנין (מטר) | | תאי שטח | יעוד |
|---------------|-----------|---------|-----------|
| קדמי (3) | אחורי (3) | 1 | מגורים ג' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים. שטחים אלו כוללים שטח למרפסות חדר מדרגות ומדרגות חיצוניות.

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר גג רעפים עד גובה 15.5 מ'.
- (2) לא כולל חלל גג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 ניחול מי נגר

ייותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרה מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, לא יותרו חיזוקים אשר חורגים מקו בניין, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

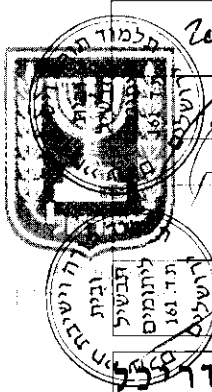
7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|---------------------|
| 1 | בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



| | | |
|------------------------|--|---|
| מגיש התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: תלמוד תורה חיי עולם ומטבח 580050284 | סוג: תאריך: 20.05.15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: תלמוד תורה חיי עולם ומטבח 580050284 | סוג: בעלים תאריך: 20.05.15 חתימה: |
| עורך התכנית | שם: עמוס גרון שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי תאריך: 20.05.15 חתימה: |

