

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0078873

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' מירון 4, מקור ברוך.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המקומית החליטה ביום:

1.3.15  
לאשר את התכנית

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



תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקות 243, 244 בגוש 30069 רח' מירון 4, שכי מקור ברוך, ירושלים. התב"ע התקפה הינה 62 - תוכנית המתאר לירושלים, וייעוד החלקה אזור מגורים 4.

- בבנין קיים היום קומה אחת ועליית גג ו-4 יח"ד בקומת קרקע.

- התוכנית מציעה העברת יח"ד קיימת מקומת קרקע, ושינוי פנים הקומה ע"י חלוקה שונה ותוספת חדר מדרגות ומעלית. וכן השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, העברת יח"ד לקומה ראשונה, ותוספת 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לא קיים היתר בנייה לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות מגיש התוכנית הוא עו"ד ע"י יפוי כח של בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' מירון 4, מקור ברוך.
		מספר התכנית	101-0078873
1.2	שטח התכנית		0.277 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 להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ך
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220268 קואורדינאטה X

632809 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מירון, פנייה מרח' רש"י, מקביל לרח' תחכמוני, שכונת מקור ברוך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	מירון	ירושלים

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	243-244	249

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 /ב, הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב ✓
16/07/1959	1586	687	ותכנית זו מבטלת את תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אורית שוחט			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	16/11/2014	אורית שוחט		16/11/2014	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מסי קומות, ומסי יחיד - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/09/2014	ראובן אלסטר		16/11/2014	חתום להפקדה גליון: 1	לא

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	יעקב עזר			ירושלים	מירון	4	02-0000000	02-0000000	
עו"ד	פרטי	יוסף שחור	20938		ירושלים	כנפי נשרים (1)	24	02-6515160	02-6515160	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עפ"י יפני כח.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6296453	
בעלים	מרטין בלבן			ירושלים	מירון(*)	4	02-6515160	02-6515160	
בעלים	אדריאנה עזר			ירושלים	מירון	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יעקב עזר			ירושלים	מירון	4	02-0000000	02-0000000	

**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	אורית שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklaim@kavn aki.net

תכנית מס': 101-0078873 - שם התכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' מירון 4, מקור ברוך.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	meimad@me imad-sur.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

בניית בניין בן 4 קומות וקומת מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד: מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:
- 2.2.3 בניית בניין חדש בן 4 קומות + קומת מרתף, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 975 מ"ר (מהם: - 640 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 335 מ"ר שטחי שירות)
- 2.2.5 קביעת מסי יח"ד על 8 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת מסי קומות ממפלס ה-0.00 ל-4 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת בניין קיים.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.277	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מאושר*	למצב המאושר *
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	191.5	+448.5
הקיים בפועל.			
		640	8

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	
דרך מאושרת	2	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	25	9.03
מגורים 4	252	90.98
סה"כ	277	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.22	9.37
מגורים ג'	253.71	90.63
סה"כ	279.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניין</b>
	תותר הקמת בניין בן 4 קומות ממפלס ה-0.00 + קומת מרתף עבור מחסנים.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	1. 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'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו (8) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>ז</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה ובקו נקודתיים בצבע אדום.
<b>ח</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

**4.1 מגורים ג'**

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**ט תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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 הנ"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

**י שמירה על עצים בוגרים**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור :- שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן ,
4. סימון בתשריט עץ לשימור :- עץ ברוש לשימור.
5. הוראת שימור :- חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

**יא ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**4.2 דרך מאושרת**

**4.2.1 שימושים**

דרך

**4.2.2 הוראות**

**א דרכים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

## 5. טבלת זכויות והוראות 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	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	1 (2)	4	11.75 (1)	30	8	78	387	975	195	140	640	252	1	מגורים ג'

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (3)	קו בנין (מטר)	אחורי (3)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

לא יותר ניוד שטחים מתחת ל-0.00 למעל ה-0.00.

בנוסף לשטחים הנ"ל ניתן יהיה להוסיף מרפסות זיזיות עפ"י נספח הבינוי בשטח של 65 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים: -13.70 מ'

גובה מפלס ה-0.00 הינו 0.801.50.

(2) 1.

(3) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1. 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 לעניין 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, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. 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. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### 6.2. היטל השבחה

הוועדה 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

### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2. מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית כ- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב עזר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
				15/4/15
מגיש התכנית	שם: יוסף שחור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
				15/4/15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
				15/4/15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
				15/4/15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
				15/4/15
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: אורית שוחט עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
				19/4/15

אורית שוחט - אדריכלית  
מ.ר. 00103729  
19/4/15