

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0117838

תוספת קומות ויח"ד ברח' כנרת 10, מקור ברוך.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתלטיה ביום:

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 חלקה 148 בגוש 30069 רח' כנרת 10, 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-2 יח"ד.

- התוכנית מציעה השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, חיבור בין 2 יח"ד קיימות ליח"ד אחת והעברת יח"ד לקומה ראשונה, ותוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לא קיים היתר בנייה לבנין.

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 בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא הבעלים של הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת קומות ויח"ד ברח' כנרת 10, מקור ברוך.

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0117838

1.2 שטח התכנית

0.143 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמ  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220298  
 קואורדינאטה Y 632897

1.5.2 תיאור מקום רחוב כנרת פנייה מרחי' יוסף בן מתתיהו, מקבילה לרח' מלכי ישראל. בשכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כנרת	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	148	147, 266

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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	12/11/2014	אורית שוחט		12/11/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/06/2013	אורית שוחט		06/07/2014	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	ישראל בורנשטיין			ירושלים	כנרת (1)	10	02-5000000	02-5002079	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: למגיש התכנית בורנשטיין ישראל דרכון שמספרו X4611638.

**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	02-0000000	
בעלים	צבי אריה טיקוצינסקי			ירושלים	כנרת	10	02-5000000	02-5000000	
בעלים	נתנאל לינדר			ירושלים	כנרת	10	02-5000000	02-5000000	

**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
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



תכנון זמני  
תדפיסה 10

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

תוספת קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד: מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להשלמת עליית הגג לקומה מלאה, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומות שלישית ורביעית לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 404.0 מ"ר (מהם: - 299.4 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 104.6 מ"ר שטחי

מונה תדפיסה 10

שטחי שירות)

2.2.5 קביעת מסי יח"ד על 4 יח"ד.

2.2.6 הגדלת מסי קומות מ-2 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.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.143

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאושר מתייחס למצב הקיים בפועל.	299.4		+161.1	138.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מונה הדפסה 10

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
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

מונה הדפסה 10




#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22	15.39
מגורים 4	121	84.62
סה"כ	143	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.76	7.48
מגורים ג'	120.71	92.52
סה"כ	130.47	100

מונה הדפסה 10

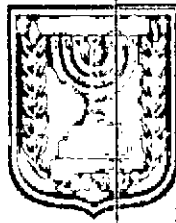
**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הקומה המקורית תשמר. לא תותר הריסה של המבנה ההיסטורי.                  2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.                  3. לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין 0 לחלקה 266.                  4. לא יותרו מרפסות זינו לחלקה 266.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>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.                  3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		
<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  2. קוי 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 בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  4. הריסת עבירות הבנייה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p><b>ה</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></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><b>ו</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>		

4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p>
	<p>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 התשתיות 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 שהייתה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פנימון העיר.                  4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
הדפסה 10

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	(4) 0	(4) 0	(3) 1	(2) 4	(1) 11.5	4	72	333	404	46		58.6	299.4	121	1	מגורים	גי



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0 (4)	1	מגורים	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה 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 חנייה, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים 13.50 מ' מקסימום.

(2) הקומה הרביעית תהא מובלעת בחלל גג הרעפים. מדלפות הגג יתחילו בגובה 1.80 מהרצפה..

(3) תנתן אפשרות להוספת מחסנים מתחת לבניין בהליך של היתר בניה עפ"י 8% משטח הדירה עפ"י התקנות..

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

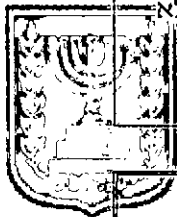
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות 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.



תמונת  
מנהל הדפסה: 10

**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.



תמונת  
מנהל הדפסה: 10

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התוכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תמונת  
מנהל הדפסה: 10

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	ישראל בורנשטיין	סוג:	תאריך:	19/4/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	
	עיריית ירושלים 500023000		בבעלות רשות מקומית	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	צבי אריה טיקוצינסקי	סוג:	תאריך:	19/4/15
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	נתנאל לינדר	סוג:	תאריך:	19/4/15
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	

עורך התכנית	שם:	אורית שוחט	סוג:	תאריך:	19/4/15
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:	19/4/15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10