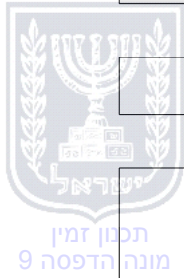


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0283275**

**הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' רשב"ס 1, מקור ברזל, ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם על פינת הרחובות רשב"ם ורש"י בשכונת מקור ברוך.
2. במגרש קיים בניין מגורים בצורת ח' (סביב חצר פנימית) בן 2 קומות (5 יח"ד) + גג רעפים. המבנה נבנה כנראה בתחילת המאה העשרים ובעל חזית עם פרטים ייחודיים. המבנה שמור יחסית ולא נראה שנוספו לו תוספות למעט מרפסת זיזית בחזית הצפונית.
3. התכנית מציעה שימור של המבנה הקיים. לא מוצעות תוספות בשתי החזיתות הפונות לרחוב (חזיתות דרום ומזרח). התוספות מוצעות בפניה הצפון מערבית של המבנה (הרחבת יח"ד) ובתוך החצר הפנימית (תוספת מעלית ומדרגות חדשות במקום הקיימות אשר אינן תיקניות. כן מציעה התכנית החלפת האבן למרפסת הזיזית בחזית הצפונית כדי להתאימה למבנה הישן.
4. כן מציעה התכנית תוספת של שתי קומות חדשות (אחת מובלעת בגג הרעפים) הכוללות 4 יח"ד חדשות. תכנון זמין בקומות החדשות יישמרו הפרטים האפייניים מן המבנה הישן. ניתן מענה חנייה ע"י הוספת מקום חניה אחד מונה הדפסה 9 בחצר (ללא צורך להרוס גדרות קיימים לשם כך).

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2" בתכנית המתאר (62).
2. בבניין נעשתה תוספת בנייה עפ"י היתר מס' 79/833. התיק לא נמצא בארכיב פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

  1. התוספת המוצעת אינה בנוייה בפועל

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

  1. מגיש התכנית הוא בעל דירה בבניין.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' רשב"ם 1, מקור ברוך,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0283275

שטח התכנית  
0.440 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220125 קואורדינאטה X

632800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רשב"ם 1, מקור ברוך, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רשב"ם	1	

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	42	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבקה אביגיל פרוש גליקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה אביגיל פרוש גליקמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חישוב שטחים-חתום להפקדה	25/11/2015	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	25/02/2015	1		רקע	אדריכלות
לא	מחייב לעניין: קוי בניין, גובה. - חתום להפקדה	24/01/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	24/01/2017	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	חתום להפקדה	25/02/2015	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	25/02/2015	1	1: 250	רקע	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	קלמן אברהם ביין			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	

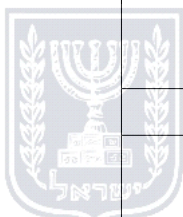
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קלמן אברהם ביין			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אשת יהושע אבוטבול שמחה			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	
בעלים		גדעון גור			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	
בעלים		אשת אליהו מאיר שרה			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	
חוכר		רפאל אסולין			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	
חוכר		יהודית ביין			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	
חוכר		קלמן אברהם ביין			ירושלים	רשב"ם	1	02-5001393	02-5001393	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	אדריכל	עמוס גדרון	66417	שרש	האלון		71	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' רשב"ם 1, מקור ברוך, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

- שינוי שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :

1. קביעת בינוי להרחבת שתי קומות קיימות.

2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות. הגבהת המבנה הקיים מ- 2 קומות ל-5 קומות וחלל גג רעפים ללא שימוש בקונטור הבניין הקיים.

ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1162.04 מ"ר ( בהם 975.65 מ"ר שטחים עיקריים ו- 186.44 מ"ר שטחי שירות. )

ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ו. קביעת הוראות בגין הריסה.

ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	440	מגורים
100	440	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	440.14	מגורים ג'
100	440.14	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל חזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 7 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. קומת גג הרעפים יהיה חלל ללא שימוש וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>



4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b>                      באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      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.                      ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת שימור לנושא שיקום ושחזור של החזית הדרומית.</li> <li>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</li> </ol>



4.1	מגורים ג'
	<p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס העיר בנוגע ליציבות המבנה הקיים וחישובים קונסטרוקטיביים המבטיחים יציבות המבנה בתוספת המוצעת.</p>
י	<p><b>עתיקות</b>                      על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
		0	5	(2)	25	7	53	267	1176.01 (1)	0	0	181.24	994.77	440	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
		1	1	מגורים	מגורים ג'

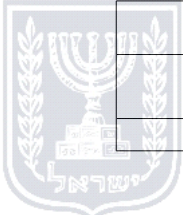
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרים מוגנים כוללים במניין השטחים המותרים..

(2) גובה מדלפות גג רעפים לא יעלה על 15.50 מ' ממפלס 0.00=804.00, מעל גובה זה יותר רום הגג עד 18.30=822.3..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה	בניה בהינף אחד בלבד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9