

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12289

בית משפחת יצחקי - רמת מוצא

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית בנין עיר מפורטת המבקשת לשנות שטח המגרש מאזור מגורים 7 לאזור מגורים 5 מיוחד. – על פי מתקונת מבא"ת מגורים א'. התכנית מציגה הצעה לבנין מגורים בשטח (שטח עיקרי) של 60% משטח המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12289

1. זיהוי וסיווג התוכנית

- | | | | |
|-----|---------------|---|---|
| 1.1 | שם התוכנית | בית משפחת יצחקי | רמת מוצא |
| 1.2 | שטח התוכנית | 1.131 דונם | |
| 1.3 | מהדורות | שלב | |
| | | | • הגשה לדיון להפקדה |
| | | מספר מהדורה | 2 |
| | | תאריך עדכון | מאי 2007 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית | • תוכנית מתאר מקומית |
| | | סוג איחוד וחלוקה | • ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | • כן |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | • לא |
| | | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף | • ועדה מחוזית |
| | | היתרים או הרשאות | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 216100
קואורדינטה Y 633360
- 1.5.2 תיאור מקום מוצא תחתית - רמת מוצא.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית מוצא תחתית - רמת מוצא המתנחלים בהר (מגרש 40)

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30311	מוסדר	חלק מהגוש	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
945 ג'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 945 ג' ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדעון יגור	מאי 2007	--	20		--	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגור	מאי 2007	1	--		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגור	מאי 2007	1	--		1:200	מנחה	נספח התוכנית מס' 1.
	ועדה מחוזית	גדעון יגור	מאי 2007	1	--		--	מנחה	נספח מס' 2. חישובי שטחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
		050-7484776	02-6521398	10 הרצל 10 שד' הירושלים	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	57432072	יחזקאל יצחקי	לא רלבנטי.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-7484776	02-6521398	10 הרצל 10 שד' הירושלים	לא רלבנטי.	57432072	יחזקאל יצחקי	לא רלבנטי.	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
gyeger@bezeqint.net	02-5819810	054-4216767	02-5814403	שמעון הצדיק 28, הירושלים	לא רלבנטי.	7581	6827059	גדעון יגר	מדריך ומתכנן ערים.	
levymeir@netvision.net.il	02-5816818	052-3213117	02-5816818	המרתא 1 הר' הירושלים	לא רלבנטי.	.586	052632551	מאיר לוי		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

בנית בנין למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 7 לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבנין המגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			---	1.131	שטח התוכנית – דונם
			---	1	מגורים – מספר יח"ד
			451	226	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		40	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים א'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר הריסת המבנה הקיים ובנית מבנה חדש, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. נספח מס. 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בניה מירביים. תותר תוספת בניה ושטח בניה על הגג לחדר מכונות המעלית.

ג. החניה תהיה בתחום המגרש ותיבנה מתחת למפלס התחתון של הדירה בבנין. החניה תהיה מקורה ועל פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

ד. קולטי שמש בגג השטוח יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפיתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ו. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן:

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מס' תא שטח (מ"ר)	שטח בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מרחק מנתחת לכניסה לקובעת	מרחק מעל לכניסה לקובעת	קווי בנין (מטר)	אחר
			שטח בניה כ"כ	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה												
אזור מגורים א	40	1131	68.46	676.88	304.38 (*)	1049.72	93	34	1	0.8	4.90 (**)	3	1	6	3	3	ציד- ציד- שטחלי	אחר

הערות לטבלה:

(*) מתוך שטחי שרות חתת קרקעיים השטח לחניה מקורה: 170.94 מ"ר.
 (***) מעל מפלס הכניסה מרחי' המתחילים בהר.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 פסולת, בניה, חציבה ופינויים

ובאחריות מגיש התכנית לבצע פינוי פסולת הבניה וחציבה מאתר הבניה לאתר הטמנה מורשה ועל פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 25 שנים.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

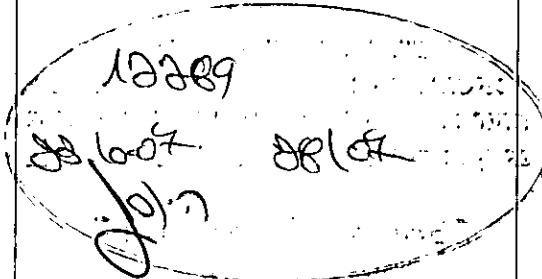
על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	י. צנפן י. הניקל		57432072	יחזקאל יצחקי	מגיש התוכנית
	י. צנפן י. הניקל		57432072	יחזקאל יצחקי	בעלי עניין בקרע
מאי 2007			6827059	גדעון יגר	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן X במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית 945 ג'		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז ירושלים		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות? יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	תשריט התוכנית (2)
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גדעון יגר, מס' תעודת זהות 6827059, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12289 ששמה בית משפחת יצחקי, רמת מוצא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים. מספר רשיון 7581.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

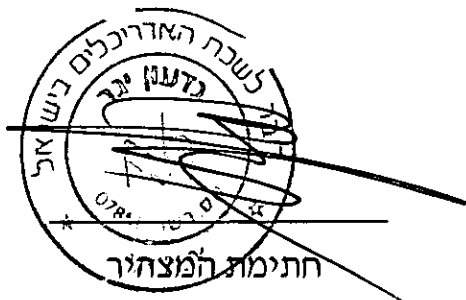
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. - _____

ב. - _____

ג. - _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

הצהרת המודד

מספר התוכנית: GS1269

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3.11.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה
 מאיר לוי - מודד מוסמך
 רשיון מס' 586
 שד' אשכול 2, ירושלים 97764
 טל: 02-5323068

586
 מספר רשיון

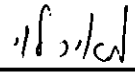
מאיר לוי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4/9/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

586
 מספר רשיון


 שם המודד המוסמך

מאיר לוי - מודד מוסמך
 רשיון מס' 586
 שד' אשכול 2, ירושלים 97764
 טל: 02-5323068

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

לא רלוונטי

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

t-villa itzaki