

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/11892

שינוי קווי בניין ברח' ברדנוב ירמיהו

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

ועדה מקומית ירושלים

אישור תכנית מס' 11892/11

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 07/22 פיוס 07.12.07

יו"ר הועדה: [Signature]

כינוס העל: [Signature]

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

הרקע לתכנון

החלקה 139 נשוא התכנית נמצאת ברחוב ברדנוב ירמיהו בפסגת זאב, על שטח התכנית חלה תכנית מספר 3398 מאושרת.

שטח החלקה 139 מיועד לאיזור מגורים: שטחי בנייה עיקריים מירביים 2500 מ"ר ו- מספר יח"ד מירבי 25 יח"ד לכל החלקה.

היום קיימים על החלקה שלושה בניינים.

מטרתה של התכנית שינוי קווי בניין, קביעת בנוי עבור שלושה בניינים בחלקה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
תכנית מס' מק/11892

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברחוב ברדנוב ירמיהו	שם התכנית	1.1
2,139 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מלוי תנאים 3	שלב מספר מהדורה	1.3
07.4.08	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4, 62א(ג)	לפי סעיף	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
636550, 222350	קואורדינטות	
ירושלים, שכונת פסגת זאב רחוב ברדנוב ירמיהו מס' 14	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
	רשויות מקומיות בתכנית	

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
ירושלים.	ישוב		
פסגת זאב	שכונה		
ברדנוב ירמיהו	רחוב		
14	מספר בית		

מספרי חלקות בחלקן		מספרי חלקות בשלמותן		גושים וחלקות בתכנית	מספר גוש	1.5.5
				חלק / כל הגוש	סוג גוש	
141 ירדני		139 ירדני		חלק מהגוש	ירדני	30614

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש ישן		מספר גוש		גושים ישנים	1.5.6
לא רלבנטי		לא רלבנטי			

מספר מגרש		מספר תכנית		מגרשים מתכניות קודמות	1.5.7
לא רלבנטי		לא רלבנטי			

מרחבי תכנון גובלים בתכנית 1.5.8 לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3398	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3398 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3398 ממשיכות לחול.	י.פ. 3507	שנה לועזית: 10.12.1987 שנה עברית: י"ט כסלו התשמ"כ

מסמכי התכנית		1.7										
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	הוראות התכנית	תשריט התכנית	נשפח בנוי
ל"ר	ו. מקומית	מוהנד עומר	מוהנד עומר	12/05/06	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית	מחייב	הוראות התכנית	
ל"ר	ו. מקומית	מוהנד עומר	מוהנד עומר	12/05/06	1	ל"ר	1:250 (מוצב מוצע)	מחייב	תשריט התכנית	מחייב	תשריט התכנית	
ל"ר	ו. מקומית	מוהנד עומר	מוהנד עומר	12/05/06	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נשפח בנוי	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נשפח בנוי	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	052-2408287	לי"ר	רח' ברדנב ירמיהו 14 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080714694	עבד רבו אבו סריה	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	052-2408287	לי"ר	רח' ברדנב ירמיהו 14 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080714694	עבד רבו אבו סריה	לי"ר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים	106439	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
לי"ר	02-6567604	052-2676115	02-6567605	כביש ראשי בית חניה ירושלים	שירותי הנדסה מדידות ומיתוח – בית חניה	1168	033238536	ניזאר אבו רג'יב	מודד מוסמד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח **הגדרת מונח**

הועדה המקומית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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**

שינוי בקווי בניין מאושרים ברח' ברדנוב ירמיהו מס' 14

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים לאיזור מגורים ב'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה/גדר להריסה.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התכנית – 2.139 דונם
		16	0	25	מגורים-מספר יח"ד
		2490	0	2500	מגורים(שטח בנייה עיקרי)- מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה/גדר להריסה	עץ לעקירה		
1	1	1	מגורים ב'
2	ל"ר	2	שטח ציבורי פתוח

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח מס' 1
- ב. מודגש כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים.
- ג. מודגש בזאת כי אין בתכנית זו משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 25 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתא בניה בשטח.
- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ז. חניה:
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בהתאם לנספח מס' 1.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 3398 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	שמאלי	ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צמידות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח המגרש (%)	אחוזי בניה (כוללים)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט				2	3	16 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	7.4	6				2624.5	22.5	371	22.5	528 : 1	2,024	1	
													29.5	225	15	350 : 2			
													105	210	37.5	811 : 3			

הערות לטבלה:
 * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בניה תנאים ואגרות) התש"ל – 1990.
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

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 הפקעה לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

- באחריות מגיש התכנית גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.4 גדר/מבנה להריסה

- המבנה/הגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה רשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש הערייה במועד המוקדם שבניהם.

6.5 עצים לעקירה

- העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.6 קולטי שמש על גג הבניין

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9 תנאים למתן היתר בניה בשטח

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית

ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר ביצוע 5 מקומות חניה נוספים בתחום הדרך הציבורית ושינויים גיאוגרפיות שידרשו בדרך הכל על חשבון ועל ידי מגישי הבקשה להיתר ולשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

ה. 4.1.2 ד (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ה (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ז (חניה), 6.4 (הריסה), 6.5 (עצים לעקירה).

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר
	בנוסף למפורט לעיל, תוספת הבנייה המוצעת בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	ל"ר

8. מימוש התכנית

לי"ר

9. חתימות ואישורים

9.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
07/4/2008		לי"ר	080714694	עבד רבו אבו סריה	מגיש התכנית
07/4/2008		לי"ר	080714694	עבד רבו אבו סריה	בעלי עניין בקרע
07/4/2008		לי"ר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

~~מוחזר עומד י אס"ן
אד"ר רבב התכנון ערבים
מס' רשמי 106439
טל: 02-6286130~~

9.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	מר יהושוע פולק יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ועדה מקומית
	גב' רות יוסף הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית