

1010304

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 8518 א'

תוספת בניה למגורים ברח' הכפיר 15 שכונת מנחת

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8518 א'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 9108 ביום 16.08
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית '8518'

דברי הסבר לתכנית מס' 8518'

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב הכפיר בשכונת מנחת.

א. מוצע הגדלת שטחים למבנה מגורים קיים.

ב. הריסת המיבנה אשר ניבנה בשטח השפ"פ.

ג. התכנית אינה משנה את השפ"פ

התכנית מוגשת לקבלת שטחים שלא ניתן לקבל בהליך היתר.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום במ/1998 ב' מייעדת שטח זה לאזור מגורים 4 מיוחד, ולשטח פרטי פתוח.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

מבנה המגורים נבנה לפי היתר מס' 92/210.

ישנם שטחים שנבנו ללא היתר, לנושא זה ישנו תיק עבירה של מחלקת הפיקוח לגבי המבנה בלבד תיק

עבירה מס' 5204/2006, התיק נמצא בהליך משפטי.

לנושא השפ"פ – אין הליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

ורד ביטון, ת.ז. 54930250.

יאיר ביטון ת.ז. 549106581

שם מגיש התכנית: ורד ביטון, ת.ז. 54930250

שם האדריכל: אלי רכס

מחוז ירושלים
תכנית מס' 8518 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תוספת בנייה למגורים ברחוב הכפיר 15, שכונת מנחת.

1.2 שטח התכנית 275 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה מהדורה 2.

תאריך עדכון 26.07.2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה .

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית

אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

217,435	קואורדינטה X
628,625	קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום שכונת מנחת .

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

מנחת	שכונה
הכפיר	רחוב
15	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30457	מוסדר	כל הגוש	--	45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/10/1993	4153	שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ג'. תכנית זו גוברת על תכנית במ/1998 ב'.	שינוי	במ/1998 ב'
16/07/1959	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62, ממשיכות לחול.	שינוי	62 תכנית המתאר י-ס

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	19.6.2007	-	18	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	19.6.2007	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	19.6.2007	1	-	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

* התכנית מחייבת לנושא: מספר יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים וגובה בניה מירבי.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
-	-	-	-	הכפר 15	-	-	54930250 ת.ז.	ורד ביטון	-	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	-	-	6299999	15 הכפר	-	-	54930250 ת.ז.	ורד ביטון	-	
			6299999				549106581 ת.ז.	יאיר ביטון		

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches-eshkol.org	6789818-02	----	02-6790144	האומן 9 ירושלים	אלו רכס אדריכלים ומתכנני ערים ע"מ 513631002 ח.ג.	21848	0057622161 ת.ז.	אלי רכס	אדריכל
	6797852-02	----	02-6793012	הרכבים 9		985	028055762 ת.ז.	יורם אלישיב	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הגדלת שטחי הבניה במגרש.
- קביעת תנאים להרחבת יח"ד.
- ביטול המיבנה בשטח השפ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מגורים 4 מיוחד למגורים ג'.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.1 קביעת הוראות בנייה:

- א. שינוי בקווי הבניין.
- ב. הנחיות בינוי.
- ג. קביעת תוספת שטחי בניה מירביים בהיקף של 335 מ"ר שטחים עיקריים .
- ד. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות פיתוח הכוללות תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"ו.
- ו. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.275	שטח התוכנית – דונם
		1	-	1	מגורים ג' – מספר יח"ד
			335.0	160	מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי		

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. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות
וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת
אסורה.

ב. שלבי ביצוע
הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספת קומה.

5. טבלת זכויות והראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה הקובעות		מגדל	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני							מתחת	מעל		שרות	עיקרי			
			2	+6.90	3.6	1	51%	200%	550.0	265.0	550.0	-	230.0	275	1	
	לפי תשריט		2													מגורים

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לירושלים לבין מגיש התכנית .
- 6.1.2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.1.3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, 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.
- 6.1.4. 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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהייה על פי ההיתר התקף כיום, היתר מס' 92/210.

6.4 מיבנה, מדרגות, פרגולה להריסה

מיבנה, מדרגות, פרגולה המסומנות בתשריט בקו צהוב, מיועדות להריסה, על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם.

6.5 סטייה ניכרת

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת תכנית פיתוח	
2	היתר בניה	השלמת תכנית פיתוח

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.7.08	ורד ביטון		ת.ז. 54930250	ורד ביטון	מגיש התכנית
			/	לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.7.08	ורד ביטון		ת.ז. 54930250 ת.ז. 549106581 ת.ז. 54908850 ת.ז. 308884485 ת.ז. 2037426 ת.ז. 6556687 ת.ז. 1217934 ת.ז. 6218367 ת.ז. 009173535 ת.ז. 033801697 ת.ז. 55674493 ת.ז. 50428853 ת.ז. 67776252 ת.ז. 28141968 ת.ז. 5335401 ת.ז. 5288915	ורד ביטון יאיר ביטון יצחקי מיכאל כהנקה נסטור כהנקה רות לבן רות לבן אברהם אפרתי יעקב אפרת חנה אפרת אמנון ריבוב רוחמה ריבוב גבריאל חסידיס אלברט חסידיס שרית עופר ענת עופר אמיר	בעלי עניין בקרקע
1.7.10	אלי רכס	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב תאומן 9 ירושלים גיקוד 93420 טל: 02-6790144 פקס: 02-6789818 פ.ח. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי רכס	עורך התכנית

מס' תיק: 2
תאריך: 2006

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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