

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
09. 2011

הוראות התוכנית

ת.ק. מס' 12982

תוכנית מס' 12982

שם תוכנית: מתן זכויות בניה במגרש 217, הר חומה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12982 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>11</u> ביום <u>22.11</u> מנהל תכנון (יו"ר הועדה) <u>מאיר אלוני</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

היזם מחזיק במגרש מס' 217 בהר חומה שלב ב' הכלול בתבע מס' 7509 .
היזם מבקש להוסיף שטחים עיקריים ושיטחי שרות למגרש 217 , לצורך
השלמת בניית 65 יח"ד המותרות , (קיימות היום 63 יח"ד) מוצע הוספת
2 יח"ד בבנין E במסגרת מספר הקומות המותר .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מספר 12982	מתן זכויות בניה במגרש 217, הר חומה	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div>	4.875 ד'
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div>	
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה 08.09.2011		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

תא שטח 217 : קואורדינטה X 221/225

קואורדינטה Y 625/450

1.5.2 תיאור מקום הר חומה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה הר חומה

רחוב אליהו קורן

מספר בית 4,6,8,10,12,14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29937	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
217	7509

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג היחס	הערות ליחס	מס' ילקוט פירסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16.7.59
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010
7509	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7509 ממשיכות לחול.	5166	13/3/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדי אלן לוי	08.09.2011		15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדי אלן לוי	08.09.2011	1	לא רלוונטי	1:500 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדי אלן לוי	08.09.2011	1	לא רלוונטי	1:200	מחייב חלקי *	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

* נתונים מחייבים – מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, קווי בנין.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			9934077-08		9942623-08	ת.ד. 105 ע.ת. עזתה	511422701	י.אליה ובניו בע"מ			עמוס אליה	קבלן
											עיריית ירושלים	

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קבלן	עמוס אליה			י.אליה ובניו בע"מ	511422701	ת.ד. 105 ע.ת. עזתה	9942623-08		08-9934077	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	עמוס אליה			י.אליה ובניו בע"מ	511422701	ת.ד. 105 ע.ת. עזתה	9942623-08		08-9934077	
בעלים				מ.מ.י						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אלן לוי	054502497	32581	אלן לוי אדריכלים בע"מ	513506071	ניסנוים 8 ת"א	6047860-03	4571264-052	6022741-03	Levy- ilan@bezeqint.net
מהנדס	לוי ישראל	05329853	29617			הארבל 12 רשלי"ע		2567297-052		isr@actcom.co.i
יועץ תנועה	משה אלבוחר					האזוב 6 ירושלים	6764283-02	8689560-052	6761199-02	moshealboeher@ bezeqint.net
מודד	אלסטר ראובן		598	מימד מיטוגומטריה מדידות והנדסה		כנפי נשרים 68 ירושלים	6522294-02		6522596-02	meimad@ meimad-sur.co.il

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
לי"ר	לא רלוונטי

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

הוספת שטחים עיקריים ושיטחי שרות לתא שטח מספר 217.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 הוספת זכויות לתא שטח 217, בהקף של 250 מ"ר עיקרי.
- 2.2.3 הוספת זכויות לתא שטח 217 בהקף של 58 מ"ר שיטחי שרות.
- 2.2.3 קביעת הוראות בינוי בתא שטח מספר 217 ובנין מספר D, E, עבור תוספת 2 יח"ד ע"י השלמת קומה והוספת קומה חלקית.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	תא שטח 217 4.875 ד'
-------------------------	---------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
7509 יע"פ תכנית	--	6,295	+250	*6,045	מ"ר עיקרי	מגורים
אין שינוי ביח"ד	--	65	0	65	מס' יח"ד	מגרש 217

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מוגרים ג'
		217	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר
מוגרים ג'	4,875.00	מוגרים 2	4,875.00
סה"כ	4,875.00	סה"כ	4,875.00
	100%		100%
	100%		100%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תוספת זכויות בניה לתא שטח מספר 217. בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 5.
ב.	הוספת שיטחי שרות לתא שטח 217 בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5 להגדלת שיטחי ממדים ע"פ תקנות הגא, והגדלת חדרי מדרגות וחניונים.
ג.	קביעת הוראות בינוי בתא שטח מספר 217 בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1)
ד.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.
ה.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו מקוטע בצבע אדום.
ו.	מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ז.	<p>סטייה ניכרת: 1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
ח.	<p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: 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 טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין</p>
ט.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
י.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטיים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו 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 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.</p>

יא.	<p><u>חניה: 1.</u> מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
יב.	<p>קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יג.	<p>חדר מכוונת מעלית: בבנין E לא יבנה חדר מכוונת על הגג, תותקן מעלית ללא חדר מכוונת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיגות לדונם (נטו)	מספר צמידות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מעל למפלס הכניסה		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה								מעל לקובעת לכניסה	שירות	עיקרי	שירות			
לפי המסומן בתשריט			--		24.00	--	--	65		236.50%	11,530.00	---	---	5,235.00	6,295.00	4,875.00	תא שטח מספר 217	מגורים ג'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* השטחים כוללים את שטחי הבניה מעל ומתחת למפלס ה 0.00
 השטחים הנוספים לתא שטח מספר 217 הם 250 מ"ר שטחים עיקרי והם מעל למפלס הכניסה ו - 58 מ"ר שיטחי שרות והם מעל מפלס הכניסה

** שטחים ע"פ הקיים בהיתר בניה

6. הוראות נוספות**6.1. הטל 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.

6.1. חלחול מי נגר

יותרו לפחות 25% 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).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 08.09.2011	שם: עמוס אליה	חתימה: <i>חתימה</i>	מגיש התוכנית
		שם: אילנה ובניו בע"מ	מספר תאגיד: 511422701

תאריך: 08.09.2011	שם:	חתימה:	מגיש התוכנית
		שם: אילנה ובניו בע"מ	מספר תאגיד:

אילן לוי אדוועכלים בע"מ

תאריך: 08.09.2011	שם: אילן לוי	חתימה: <i>ח.פ. ח.פ.</i>	עורך התוכנית
		שם: אילן לוי אדוועכלים בע"מ	מספר תאגיד: 513506071

תאריך: 08.09.2011	שם: עמוס אליה	חתימה: <i>חתימה</i>	יוזם בפועל
		שם: אילנה ובניו בע"מ	מספר תאגיד: 511422701

תאריך: 08.09.2011	שם: מ.מ.י	חתימה:	בעל ענין בקרקע
		שם:	מספר תאגיד:

תאריך: 08.09.2011	שם:	חתימה:	בעל ענין בקרקע
		שם:	מספר תאגיד:

תאריך: 08.09.2011	שם:	חתימה:	בעל ענין בקרקע
		שם:	מספר תאגיד: