

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5541 א'

שם תוכנית: תוספת יח"ד רח' ברכה צפירה, רמת שרת, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

2012.02.07

נותקבל

תיק מס'

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 5541 א' הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 41/11 ביום 13.9.11 מינהל תכנון יו"ר הוועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רקע תכנוני לתכנית
 התכנית החלה כיום- היא תוכנית מס' 5541 המייעדת שטח זה לאזור מגורים 2 מיוחד. שטח זה על פי המדיניות התקפה מיועד לאזור מגורים עד 6 קומות עם אחוזי בניה מרביים על קרקעיים בין 200% - 240%.
 2. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
 בשטח זה קיים היתר מס' 06/390.2 המאשר בניית 3 קומות מגורים במלס 0.00 + ומעליו וקומת חניון מתחת למפלס 0.00 +. בהיתר הנ"ל מאושרות 6 יח"ד.
- מהות התכנית
 מהות התכנית המוצעת היא, תוספת 2 קומות חדשות מעל בניין מאושר, תוספת 3 יח"ד חדשות, הרחבת יח"ד בקומות המאושרות, הרחבת קומת מרתף לצורך תוספת מקומות חניה עבור יח"ד מוצעות.
4. עבירות בניה
 בשטח התכנית לא קיימים עבירות בניה
 5. הליכים משפטיים
 בשטח התכנית לא קיימים הליכים משפטיים
 6. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
 בעלי הקרקע: חב' רמת שרת בינוי ופיתוח בע"מ – התכנית המוגשת היא בהסכמת בעלים.
 בעלי הקרקע מיופים על ידי עו"ד חגי מזרחי ת"ז 028533495, רחוב כנפי נשרים 15 ירושלים.
 עפ"י נסח טאבו ויפוי כח מצורפים

שם האדריכל : אלכסנדר אוסטרובסקי שם מגיש התכנית : חב' רמת שרת בינוי ופיתוח בע"מ
 על ידי מיופה כח, עו"ד חגי מזרחי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד וקומות, ברח' ברכה צפירה, רמת שרת
		מספר התוכנית	5541 א'
	1.2 שטח התוכנית		998 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	16.02.2012
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	217.775
		קואורדינטה Y	629.240
1.5.2	תיאור מקום	אזור של בניה רוויה בשכונת מגורים בדרום העיר	
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	רמת שרת
		רחוב	ברכה צפירה
		מספר בית	---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30193	• מוסדר	• חלק מהגוש	90	אין

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.05.2000	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות בתכנית מס' 5541 ממשיכות לחול.	• שינוי	5541
16.07.59 י תמוז התשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	מתאר 62
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166ב' הוראות תכנית מס' 5166 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמחים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	16.02.2012	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	16.02.2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	16.02.2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח בינוי

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.

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין קווי הבינוי בכל מפלסי הבינוי, גובה המבנה, מס' הקומות ומס' יחידות דיור אשר לגביהם הוא מחייב.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	hmizrahi@012.net.il	---	---	02-6521152	כנפי נשרים 15 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		513977660	חבי רמת שרת בניני ומיתוח בע"מ ע"י עני"ד חגי מורחי עני"ד יפוי כח	עני"ד
								028533495	028533495		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6521152	כנפי נשרים 15 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	513977660	513977660	חבי רמת שרת בניני ומיתוח בע"מ עני"ד חגי מורחי עני"ד יפוי כח		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ostalex@012.net.il	02-6242605	0544791537	02-6247755	רחי האביבית 5/10 ירושלים 96508	מס' תאגיד	רשות מקומית	64951	306620436	אלכסנדר אוסטרוובסקי	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	---	02-6522294	רחי כנפי נשרים 68 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	508	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד

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
ל"ר	ל"ר

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**

1. תוספת 3 יח"ד, הרחבת קומות קיימות ותוספת 2 קומות חדשות לבניין מגורים מאושר בן 3 קומות מעל קומת תניון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג' 1.
- קביעת בניוי עבור תוספת 2 קומות חדשות והרחבת קומות הקיימות.
- קביעת שטחי בניה מרביים בהיקף של 2320.02 מ"ר מהם 1438.64 מ"ר שטחים עיקריים ו-881.38 מ"ר שטחי שרות וחנייה תת קרקעית.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מספר יח"ד המותרות בשטח ל-9 יח"ד.
- קביעת מספר קומות ל-6 קומות מתוכן קומה 1 מתחת למפלס ± 0.00 ו-5 קומות במפלס ± 0.00 ומעליו.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.998
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עי"פי תב"ע 5541		1438.64	+ 482.30	956.34	מ"ר	מגורים
		9	+ 3	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' 1	1	ל"ר

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	שם ייעוד: מגורים ג' 1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מחסנים
ד.	חדרים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 3. 2 קומות עליונות תיבנו בנסיגה בהתאם לנספח בינוי. 4. קיר הבניין תבוצע באבן בעיבוד תלטיש עדין. 5. מעקות המרפסות יהיו שקופות ממתכת/זכוכית בהתאם לנספח בינוי. 6. לא יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין.</p>
ב.	<p>קווי בניין</p> <p>א. לא יאושר קו בניין 0 לקומת החניה. ב. קו בניין של קומות ג,ד יונסג על פי נספח הבינוי.</p>
ג.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה הקירות פיתוח בגבול המגרש יהיה כמפורט בנספח בינוי. 2. רצועת הגינון בחזית רחוב ברכה צפירה תתוכנן כחלק בלתי נפרד מהתכנית ותבוצע ביחד עם ביצוע מבנה המגורים. 3. לא תותר נטיעת עצים בשטח המהווה את שדה הראייה ביציאה מהחניון כלפי הדרך</p>
ד.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצונית ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, וצברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באבן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. תנאי לקבלת ההיתר יהא הצגת הוראות לפיתוח רצועת הגינן בחזית הבניין הקידמית לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) מצויים בתוך תחומי מקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל ההיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל מתקנים והאביזרים הקיימים,</p>

	<p>הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>5. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזית, פתחים, חומרי בנין, וחומרי גמר, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה – לאישר הוועדה המקומית.</p> <p>6. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאשר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>7. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי הקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>8. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>9. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>10. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים במידה הצורך.</p> <p>11. הריסת קיר המסומן בתשריט להריסה בתחום הדרך שמחוץ לגבול התכנית.</p> <p>12. אישור מהנדס תנועה להיבט הבטיחותי של היציאה מהחניון לשבעיות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו. האישור יתייחס, בין השאר, לנושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • משולשי ראות ביציאה מהחניון למדרכה. • תכנון הרמפה, לרבות שיפועים ורדיוסים. • שדה הראיה עקב המצאות המגרש ברדיוס הפנימי של העקומה. • הנמכת הקיר התוחם מצפון את הכניסה לרמפה. <p>13. תנאי לטופס 4 יהא סיום ביצוע פיתוח רצועת הגינון בקדמת המגרש, על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה.	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח בינוי.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מיקום החניה כמצוין בנספח בינוי.</p> <p>4. רמפת הגישה לחניון תתוכנן על פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניה (פרק ד': תכנון חניונים, סעיף 14.2)</p>
ו.	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז.	<p>1. קווי בניין וגובה הבינוי בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. לא יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לבנייה	קדמי	מתחת לבנייה	מעל לבנייה						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח			
													שטחי שטחי חניה	שטחי שטחי חניה				עיקרי
בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי	בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי	בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי	1	5	15.15	37.11 על קרקעי 63.22 תת קרקעי	9	9	9	2320.02	450.28	168.72	---	262.38	1438.64	998	1	מגורים ג' 2

1. הערה לטבלה 5 : חישוב שטחים - שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל השטחי הבניה המרובים בתכנית זו לרבות ממד"ים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

2. אחוזי הבניה הכוללים, כוללים את שטחי החניה. לא יותר ניוד בין שטחי שרות לשטחי חניה תת קרקעיים.
 3. לא יותרו חילופי שטחים מעל ומתחת למפלס ה- 0.00 ±.
 4. גובה הבניין המכסימאלי הינו 15.15 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מדרגות וחדר טכני בשטח מצומצם כמופיע בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק.
 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חלחול מי נגר
 ייוותרו לפחות 15% 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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוראות לביצוע רצועת הגינון	תנאי להיתר, תנאי לטופס 4.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/11/11	חגי מזרחי, עו"ד מ.ר. 27174 עפ"י יפוי כח		513977660 028533495	חב' רמת שרת בינוי ופיתוח בע"מ ע"י עו"ד חגי מזרחי עפ"י יפוי כח	מגיש התוכנית
10/11/11	חגי מזרחי, עו"ד מ.ר. 27174 עפ"י יפוי כח		513977660 028533495	חב' רמת שרת בינוי ופיתוח בע"מ ע"י עו"ד חגי מזרחי עפ"י יפוי כח	בעלי עניין בקרע
19.2.2012	ארכיטקט אוסטרובסקי ר.ק.ש. (מ.ר. 64851)		306620436	אלכסנדר אוסטרובסקי	עורך התכנית