

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13446

קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש תוך שינוי קווי בניין, וגובה בניה מירבי בשטח המצוי ברחוב בן ציון.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית מתאר בסמכות הוועדה המקומית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נשוא התכנון, שנוצרה מתכנית איחוד וחלקה שלא בהסכמה, הינה חלקה קטנה ביותר, ועקב כך יש להרחיב את התחום בו ניתן לממש את זכויות הבנייה המוקנות. התכנית מתקנת את קווי הבנייה, עי"י הרחבתם, וזאת תוך שמירה על המרווחים המקובלים בין הבניינים הבנויים בסביבה וקו בניין סביר כלפי הדרך. לפיכך אין התכנית פוגעת בנכסים גובלים.

הבניין המוצע:

התכנית מתקנת, כאמור, את קווי הבניין שנקבעו בתכניות קודמות כמו"כ קובעת 6 קומות מעל קומת מרתף (+קומה עבור גישה לגג) הבניין יכלול 5 יחיד.

סה"כ התוכנית קובעת 449.05 מ"ר עקריים על קרקעיים שהם, 101.59% שטחי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת בנייני להקמת בניין מגורים חדש, תוך שינוי קווי בניין וגובה בניה מירבי ברחוב בן ציון.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/13446

מספר התוכנית

0.442 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

08/01/14 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- 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 התוכנית

- 62 א(א) סעיפים קטנים 4,5,9 - 62 א (ג). לפי סעיף (1) בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 632970
קואורדינטה Y 218475

ירושלים, שכי גבעת שאול, רח' בן ציון

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב
גבעת שאול בן-ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30162	• מוסדר	• חלק מגוש	108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מהחבלי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק.

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	מבטלת את תוכנית 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט. שנה לועזית: 16.7.59
1461	• שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 1461 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1461 ממשיכות לחול.	י.פ. 1586	עברי: ט' טבת התשי"ל לועזי: 18/12/1969

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דן יזרעאלי אדריכל	27.11.13	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ומיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	דן יזרעאלי אדריכל	27.11.13	לא רלוונטי	22	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דן יזרעאלי אדריכל	27.11.13	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לא רלוונטי	פרלמן יהודה	058100041	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לובביץ 7, ים	02-5866383				

1.8.2 יזם/כמועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	פרלמן יהודה	058100041	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לובביץ 7, ים	02-5866383			לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי	058100041 024375966 028536753 315575258	לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי						

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-6240787		02-6231323	רח' שלומציון המלכה 4, י-ם			8460	01129139	יזרעאלי דן	אדריכל	• עורך ראשי
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים			502		אלסטר ראובן	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
	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

קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש, תוך שינוי קווי בניין וגובה בניה מירבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בשטח התוכנית בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת מסי הקומות המירבי המותר מ 3 קומות ל 6 קומות מעל קומה תת קרקעית.
- 2.2.4 שינוי בגובה הבניה המותר וקביעתו על 838.46 מ' מעל פני הים (למעט הגבהת הגג אשר גובהה המירבי לא יעלה על 841.42 מ' מעל פני הים).
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.6 הגדלת אחוזי הבניה המירביים המותרים מ 84% ל 101.44% בהתאם ובכפוף לקבוע בחוק התכנון והבניה, סעיף 62א (א) 9.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.442 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערה	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ כמות בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים 2	מ"ר	453.72	-4.67	449.05		
	מס' יח"ד	ל.ר	+5	5		

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב'	001	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	442	אזור מגורים ב'		84.00	442	אזור מגורים 2
100%	442	סה"כ		100%	442	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בנינו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין מגורים חדש בשטח : תא שטח מס' 1. 2. בשינוי למאושר בתכנית מס' 1461 , יהא מס' הקומות המירבי 6 קומות מעל קומת המרתף. (למעט קומת חדר מדרגות אשר מהווה גישה לגג) 3. בשינוי למאושר בתכנית מס' 1461 , יהא גובה הבניה המירבי בבניין 838.46 מ' מעל פני הים. 4. בשינוי למאושר בתכנית מס' 1461, תותר הקמת מבנה למעלית ומדרגות לגג עד לגובה מירבי של 841.42 מ' מעל פני הים. 5. קווי הבניין על פי המצויין בתשריט.
ב.	<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג.	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה.	<p>סטייה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
ו.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו

<p>מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. ראה סעיפים 4.1.2 ו' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (חניה), 6.8 (חשמל).</p>	
<p>חניה :</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. מודגש בזאת כי הכניסה לחניון והיציאה ממנו תהיה מצד צפון בלבד (מכיוון רחוב בן ציון).</p>	<p>ה.</p>
<p>קולטי שמש על הגג :</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ט.</p>

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

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

6.3 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.4 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 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 הוועדה המקומית.

6.6 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחי מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח התניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.7 שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.8 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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.

6.9 עבודות עפר:

תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.

6.10 רשות העתיקות:

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / השותף / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	יחזקאל		058100041	פרלמן יחודה	מגיש התוכנית
	יהודה		058100041	פרלמן יחודה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	יהודה יזרעאלי רחוב יעקב סניף יזרעאל		058100041 024375966 028536753 315575258	פרלמן יחודה קצנלבון דוד נחיה יעקב עידן פרידה	בעלי עניין בקרקע
20.02.14			001129139	דן יזרעאלי-אדריכל	עורך התכנית