

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

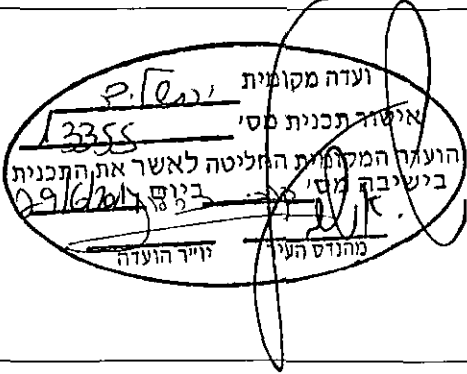
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13355

החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה
ברח' זית רענן, קרית צאנז, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
|  <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 13355 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 3355 ביום 29/10/2000 מנהלס העיר יו"ר הועדה</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים ושינוי בקווי הבנין ללא שינוי בזכויות הבניה
ברח' זית רענן 3 ו-5, קרית צאנז, ירושלים.

מטרת התכנית להסדיר את הגבולות בין המגורים למוסדות הציבור, ולאפשר הכשרת בניה
למגורים בצד דרום, בגבול החלקות, במקום התוספת המאושרת בתכנית הקודמת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
|---------------------------------|--|---|-----------------------|
| <p>1.1</p> <p>שטח התוכנית</p> | <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> | <p>החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה ברח' זית רענן, קרית צאנז, ירושלים</p> <p>מק/13355</p> | |
| <p>1.2</p> <p>שטח התוכנית</p> | | <p>6.226 דונם</p> | |
| <p>1.3</p> <p>מהדורות</p> | <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>7.7.2014</p> | |
| <p>1.4</p> <p>סיווג התוכנית</p> | <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> | <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 62 א(ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220000
קואורדינטה Y 633850

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה : קרית צאנז

רחוב : זית רענן מס': 5,3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

... ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ירושלים
קרית צאנז
זית רענן
5,3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30240 | • מוסדר (רשום) | • חלק מהגוש | 28,27 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|--------------|-----------|
| מספר גוש ישן | מספר הגוש |
| | לי"ר |

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|-----------|-----------------------------|
| מספר מגרש | מספר תכנית (בה נקבע המגרש). |
| | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

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 |
|---------------------------|--------------------|---|--------------|-------------------|
| י בתמוז התשי"ט 16.7.59 | י.פ. 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית 62 | ביטול | 62 |
| טבת התשל"ה 23.1.75 | י.פ. 2085 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 1144 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1144 ממשיכות לחול. | כפיפות/ שנוי | 1144 |
| סיון התשנ"ד 26.5.94 | י.פ. 4217 | תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 4123 | כפיפות | 4123 א |
| 8.12.1991 | י.פ. 3951 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 4123 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4123 ממשיכות לחול. | כפיפות/ שנוי | 4123 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | וועדה מקומית | אדוארד אימס | 7.7.2014 | לא רלוונטי | 16 | לא רלוונטי | • מחייב | הוראות התכנית |
| | וועדה מקומית | אדוארד אימס | 7.7.2014 | 1 | לא רלוונטי | 1:500 (מצב מוצע) | • מחייב | תשריט |
| | וועדה מקומית | אדוארד אימס | 7.7.2014 | 1 | לא רלוונטי | 1:100 | • מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים | נספח בינוי (נספח מס' 1) |
| | וועדה מקומית | אברהם ארנסטר | 7.7.2014 | 1 | לא רלוונטי | 1:500 (מצב מוצע) | • מחייב | נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2) |
| | וועדה מקומית | אריק לב | 7.7.2014 | ל"ר | 8 | ל"ר | • מחייב | טבלת איזון (נספח מס' 3) |

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

| גוש/חלקה | דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | מספר תאגיד | מספר רישיון* | מספר זהות | שם תאגיד | מקצוע / תואר* | מגיש התכנית |
|----------|-------|-----|---------|-------|--------------------|------------|--------------|-----------|---------------------------|---------------|-------------|
| | | | | | זית רענן 3 ירושלים | 580028025 | | | אגודת מוסדות צאנו ירושלים | — | |

1.8.2 יזם בפועל

ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | מספר תאגיד | מספר רישיון | מספר זהות | שם תאגיד | מקצוע / תואר* | אופי העניין בקרקע |
|-------|-----|---------|-------|---------------------------|------------|-------------|-----------|------------------------------------|---------------|-------------------|
| | | | | רח' יפו שערי העיר ירושלים | | | | רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל | | בעלים |
| | | | | | 510144512 | | | קרית צאנו בע"מ | | חוכרים |
| | | | | זית רענן 3 ירושלים | 580028025 | | | אגודת מוסדות צאנו ירושלים | | חוכרים |

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

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית | מספר רישיון* | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר* | |
|------------------|-----|---------|-------|------------------|----------------------------------|--------------|-----------|----------------|---------------|-------------|
| panet@017.net.il | | | | אפרתה 15 ירושלים | | 78871 | 30443137 | אדוארד אימס | אדריכל רישוי | • עורך ראשי |
| | | | | פזנר 25 ירושלים | | 827 | | אברהם ארנסטר | מודד מוסמך | • 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 |
|------|------------|
| | |
| | ל"ר |
| | |

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

החלפת שטחים ושינוי בקוי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

משטח לבנייני ציבור למגורים ב'.

מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב' ולשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 ביטול תוספת בניה מאושרת בחלק מחזיתו המזרחית של הבנין ברח' זית רענן מס' 3 וקביעת בינוי

להקמת תוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין, במקומה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי בקווי בנין, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות שעפ"י תכנית 4123.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

2.2.6 התרת שינוי בגבולות מגרשים, מבלי לשנות את שטחו של כל יעוד קרקע בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.226 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|---------------------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 4123 | א' ו- 4123 | עפ"י תכניות מאושרות | מ"ר | מגורים |
| | | 1144 | | עפ"י תכנית מאושרת | מ"ר | מבני ציבור |

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 יעודי קרקע ותאי שטח

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|------------------------|--|---------|---------------------|
| שטח לאיחוד וחלוקה מחדש | | | |
| 27 | | 27 | מגורים ב' |
| 28 | | 28 | מבנים ומוסדות ציבור |

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 |
| 73 | 4572 | מגורים ב' | 73 | 4572 | אזור מגורים 2 מיוחד | |
| 27 | 1654 | מבנים ומוסדות ציבור | 27 | 1654 | שטח לבנייני ציבור | |
| 100% | 6226 | סה"כ | 100% | 6226 | סה"כ | |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תוספת הבניה המאושרת בתכנית 4123 בחלק מחזיתו המזרחית של הבנין ברח' זית רענן מס' 3 - מבוטלת בזאת. במקומה תותר הקמת תוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. תוספת הבניה כאמור תהא בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע שחור הם קוי בנין מאושרים לתוספת בניה על הגג, עפ"י תכנית 4123 א' נשארים בעינם.
- קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור הם קוי בנין מאושרים לתוספת בניה בחזית הבנין, עפ"י תכנית 4123 נשארים בעינם.
- קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לחלן.
- ה. כל יתר הוראות תכנית 4123 א' ותכנית 4123 שלא שונו בתכנית מק/13355 זו, ממשיכות לחול.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

בהתאם למפורט בתכנית מס' 1144.

4.2.2 הוראות

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 1144 לגבי שטחים לבניני ציבור.
- ב. על תא שטח 28 יחולו הוראות תכנית 1144, למעט הוראות החלוקה החדשה, שיהיו בהתאם למפורט בתכנית מספר מק/13355 זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|------------------------|----------------|-----------|------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|---------------------------|--|---------------|------|-------|
| אחורי | צידו- שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| כמסומן בתשריט | | | | עפ"י המאושר בתכניות 4123 א' ו-4123 | | | | 4572 | 27 | | | מגורים בי | | | | |
| כמאושר בתכנית מס' 1144 | | | | עפ"י המאושר בתכנית 1144 | | | | 1654 | 28 | | | מבנים ומוסדות ציבור | | | | |

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 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח, בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף, ובהתאם לטבלת האיזון.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תאי שטח 27, 28 בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4 עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון המציג זכות מעבר וגישה אל חדר השנאים והתשתיות הנלוות לו.

6.7 הצבת מתקני גז:

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו; הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

6.8 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - ב. 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, גינות 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.
 - ג. 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 מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
 - ד. חיזוק מבנים – תמ"א 38:
- תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- ה. ראה סעיפים 6.3 (חניה), 6.6 (חשמל) לעיל

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

א. שלבי הביצוע לתוספת הבניה המוצעת בחזית הדרומית של הבנין ברח' זית רענן מס' 3 יהיו בעמודה שלמה בלבד.

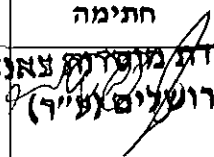
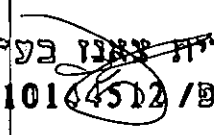
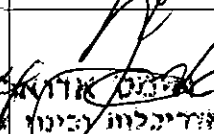
היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לעמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל העמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

ב. שלבי הביצוע לשאר תוספות הבניה המאושרות בתחום תכנית מס' מק/13355 זו יהיו בהתאם למאשר בתכניות מס' 4123 ו-4123א'.

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד | מספר זהות | שם | |
|-----------|--|----------------------------------|-----------|---|------------------|
| 1.11.13 |  אגודת מוסדות צאנז ירושלים (ע"ר) | ע.ר. 580028025 | | אגודת מוסדות צאנז ירושלים | מגיש התכנית |
| | | ל"ר | | | יזם בפועל |
| 1.11.2013 |  קרית צאנז בע"מ ח"פ / 510144512 אגודת מוסדות צאנז ירושלים (ע"ר) | ח.פ. 510144512 ע.ר. 580028025 | | רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל קרית צאנז בע"מ אגודת מוסדות צאנז ירושלים | בעלי עניין בקרקע |
| 1.11.2013 |  אדוארד אימס | | 30443137 | אדוארד אימס | עורך התכנית |