

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0062570

הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש ברח' שבזי מס' 20, נחלאות



תכנון זמין
מונה תדפיסה '8

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
3. 05. 2015
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיסה '8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
לאשר את התכנית

הרכנית לא נקבעה טעויה אישור השר
 התכנית נקבעה טעויה אישור השר

אשרת אלפ

תאריך



תכנון זמין
מונה תדפיסה '8

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הקמת מבנה מגורים של 3 יחידות דיור ברחוב שבזי בדרום נחלאות, ירושלים.



תכנון זמין
מס' תדפסה 18

המבנה הקיים במקום הינו מבנה מגורים מטיח בן קומה אחת, חסר ייחוד אדריכלי, שבמשך השנים הוספו עליו תוספות מחומרי בניה שונים המגיעות לגבולות המגרש הקדמי והאחורי. הבנין מוסתר בגדר בנויה מטוייחת בגובה של 2 מ'. המבנה צמוד דופן עם בנין מגורים (שיכון) בן 3 קומות וגג רעפים הבנוי מחומרי בנייה שונים (אבן, בטון חשוף טיח, גבס, פח, עץ, תריסי פלסטיק, אלומיניום וכו...).

התוכנית מבקשת להרוס את המבנה הקיים ולבנות במקומו מבנה בן 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג מעל קומת חניה ומחסנים. מוצעות עד 4 יחידות. המבנה שומר על אופי הבניה המסורתית בשכונת נחלאות: מרפסות זיזיות, בניית אבן, מדרגות חיצוניות פתוחות. תכסית הבניה המבוקשת מוגבלת ל 80% לשם חילחול מי נגר.

במקום חלה תוכנית מתאר 62 לירושלים, ולא הוצאו תוכניות מפורטות.



תכנון זמין
מס' תדפסה 18



תכנון זמין
מס' תדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש ברח' שבזי
מס' 20, נחלאות

101-0062570

0.231 דונם

הגשה

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219998 קואורדינאטה X

632028 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שבזי בשכונת דרום נחלאות בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בונכנית וחתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שבזי	20	

שכונה נחלאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30109	לא מוסדר	חלק	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

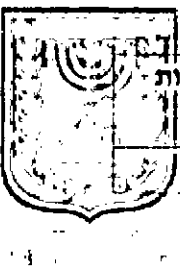
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות בתוכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית. הוראות התוכנית תחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פטר קינן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			פטר קינן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלת שטחים	מחייב חלקית			24/07/2014	פטר קינן		28/07/2014	חתום להפקדה	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100		24/07/2014	קינן פטר		28/07/2014	מחייב לעניין קווי בניין מירביים, מסי יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מסי קומות מירבי. חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	16/01/2014	אייל קראוס		28/07/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		14/12/2012	קינן פטר		17/02/2013	חתום להפקדה גליון: 1	לא



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 על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים אגד			בני ברק	דניאל (1)	13	054-3972042		egged@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אשר אגד			בני ברק	דניאל	13	054-3972042		egged@012.net.il
בעלים	ליליאן גיטלר			בני ברק	דניאל	13	054-3972042		egged@012.net.il
בעלים	איליין קורנבלוט			בית שמש	נחל שחם	5	02-3666319		kornbluth@gmail.com
בעלים	בינימין קורנבלוט			בית שמש	נחל שחם	5	02-6222319		kornbluth@gmail.com
בעלים	גיל קורנבלוט			בית שמש	נחל שחם	5	02-6222319		kornbluth@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס דרכון ליליאן גיטלר הוא EF632267 אזרחות בלגית.

מס דרכון גיל קורנבלוט הוא 3560735654 אזרחות גרמנית.

מס דרכון איליין קורנבלוט הוא 304638905 אזרחות בריטית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פטר קינן	32212		ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinan architects.co
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@me imad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה היפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

תכנון זמין
אזור תמססה 18

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש ברח' שבזי 20.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
אזור תמססה 18

1. שינוי ייעוד ממגורים 4 למגורים ב' ולדרך מוצעת.

2. קביעת בינוי עבור הקמת מבנה מגורים חדש.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 446 מ"ר. מתוכם 246.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 199.5 שטחי שרות אשר מתוכם 159 מ"ר הינם שטחי חניה ומחסנים.

4. קביעת קווי בנייה חדשים.

5. קביעת מספר יחיד מרבי ל-4 יחיד.

6. קביעת מספר קומות מירבי ל-3 קומות מלאות ועליית גג, מעל קומה תת קרקעית לחניה, מחסנים וטכני.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.

10. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.



תכנון זמין
אזור תמססה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.231
------------------	-------



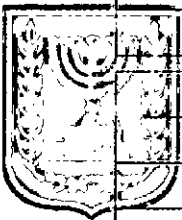
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על פי רישום בטאבו.	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	246.5		+136.5	110	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

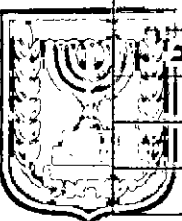


יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

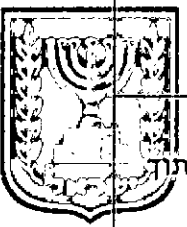
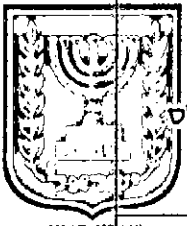
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	232	100
סה"כ	232	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	26.23	11.33
מגורים ב'	205.19	88.67
סה"כ	231.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת בנין בן 3 קומות וקומה רביעית בתוך חלל גג הרעפים, מעל קומת חניה, מחסנים וטכני.</p> <p>ב. מפלס 000 יהא 783.1 מעל פני הים.</p> <p>ג. יותרו מחסנים בשטח של 50 מ"ר (15 מ"ר לדירות 1 ו-2 ו-20 מ"ר לירה מס' 3)</p> <p>ד. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מסותתת. בניה ללא סיתות אסורה.</p> <p>ה. רצפתה של הקומה העליוה של החניה התת קרקעית תהיה נמוכה לפחות 130 ס"מ ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה לחניה.</p> <p>ו. תקרת החניון מעבר לקו הבניין תכוסה אדמת גן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה כמצויין בנספח התנועה.</p> <p>ב. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מתקן החניה המכני יהא מסוג שבו קיים משטח חניה אחד רציף לשני תאי החניה בכל מפלס.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 117.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% 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).</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הפקעות /או רישום</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. מייד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגיש התוכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה הראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>



ת.ו. 101/13
ת.א. 101/13



ת.ו. 101/13
ת.א. 101/13



ת.ו. 101/13
ת.א. 101/13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדכסה 18

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							ש"כ	ש"ב	ש"כ	ש"ב					
3 (2)	3 (2)	0	1	13.4	19.5	4	218	446	159	0	40.5	246.5	205	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדכסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה רישום מס' 15

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4		
	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הקומה הרביעית בחלל הגג.

(2) מתחת לקרקע קו בנין 0..0



תכנון זמין
מונה רישום מס' 15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הוראות מהנדס העיר בנוגע ליציבות המבנה בחלקה 134.

6.2 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להל"ן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזריים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
 ב. תאום עם אגף המים בנושא האינסטלציה.
 ג. תאום עם פיקוד העורף.
 ד. אישור חוות דעת קונסטרוקטור ע"י מהנדס העיר, כי הבינוי לא יערער את הבניין בחלקה 134 ובמידת הצורך יינתן פתרון קונסטרוקטיבי ליציבותו של הבניין בחלקה 134.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם ששולם היתר השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור חוות דעת קונסטרוקטור ע"י מהנדס העיר, כי הבינוי לא יערער את הבניין בחלקה 134 ובמידת הצורך יינתן פתרון קונסטרוקטיבי ליציבות הבניין בחלקה 134.
2	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
3	תעודת גמר	ביצוע בפועל של הוראות מהנדס העיר בנוגע ליציבות המבנה בחלקה 134.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

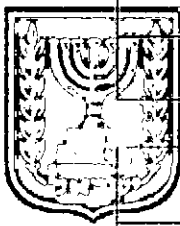




תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

8. חתימות

 מועדון תכנון גוש 18	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: חיים אגד שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: אשר אגד שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 מועדון תכנון גוש 18	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: ליליאן גיטלר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: איליין קורנבלוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 מועדון תכנון גוש 18	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: בינימין קורנבלוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: גיול קורנבלוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מועדון תכנון גוש 18	תאריך: 2.5.15. חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: פטר קינן שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	חתימה קינן-אגד כלים ע.מ. 012472783 ירחי הנוד 25, ירושלים טל 02-6421778 פקס 02-6416035			