

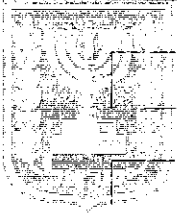
1014562

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0228981

תוספות בנייה וזכויות בנייה, ברחוב המתנחלים בהר, רמת מוצא, ירושלים



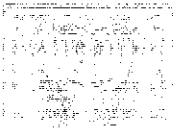
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0228981
 הועדה המקומית החליטה שאשר את התכנית
 בשייבה מס' פיוס
 מהנדס העיר
 יו"ר הועדה



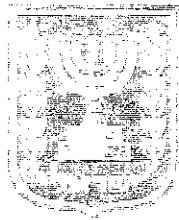
דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה בתוך מעטפת הבנייה הקיימת, בכל אחת מחלקות 87 ו-88 בגוש 30311. על חלקות אלה חלה ת.ב.ע 4475, הקובעת את יעוד הקרקע למגורים 7 מיוחד, ומתירה הקמת בנין בכל אחת מהחלקות עבור יחידת דיור אחת, בשטח עיקרי של 200 מ"ר, ובבנין בן שתי קומות. תכנית זו מציעה תוספת שטחי בניה לבניין הקיים בכל אחת מהחלקות כאמור, תוך הכשרת עבירות בניה והתרת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

-קיים היתר בניה במגרשים.
-מגישי התכנית הינו הבעלים היחידים של המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספות בנייה וזכויות בנייה, ברחוב המתנחלים בהר, רמת מוצא, ירושלים

101-0228981

1.205 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

כן

מקומית

א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתיבים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 216150

קואורדינטה Y 633425

1.5.2 מספר מקום שכונת רמת מוצא, רחוב המתנחלים בהר 16.

1.5.3 רשימת מקומות בתכנית הנגזרת מהתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 סוכנות שבחן חלה בתכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המתנחלים בהר	16	

שכונה

1.5.5 נושאים חלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30311	מוסדר	חלק	87-88	

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

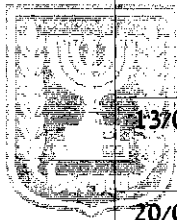
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/4475 א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' מק/4475 א	5539	3598	13/06/2006
4475 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4475 ממשיכות לחול.	4299	3020	20/04/1995
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 ב.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959



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				בועז ביטמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בועז ביטמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100		20/09/2015	בועז ביטמן	ועדה מקומית	21/09/2015	נספח מס' 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 200		20/09/2015	בועז ביטמן	ועדה מקומית	21/09/2015	נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/09/2015	בועז ביטמן	ועדה מקומית	21/09/2015	נספח מס' 3	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	עדו גרינברג			ירושלים	המתנחלים בהר	16	052-2670053		idogri@gmail.com
	פרטי	צבי פריטש			ירושלים	המתנחלים בהר	16	052-2670089		zvi.pritch@gmail.com

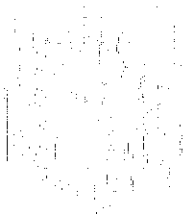
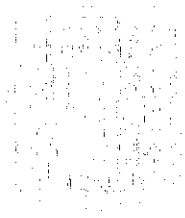
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדו גרינברג			ירושלים	המתנחלים בהר	16	052-2670053		idogri@gmail.com
פרטי	צבי פריטש			ירושלים	המתנחלים בהר	16	052-2670089		zvi.pritch@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	467	יאיר איזבוצקי בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	12	02-6515661	02-6524777	jru@isboutsky.com



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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

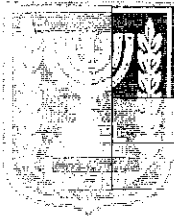
התרת תוספות בניה וזכויות בניה בבנין שברחוב המתנחלים בהר 16, שכונת רמת מוצא, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 7 מיוחד למגורים א.
- ב. קביעת בניי לתוספות בניה בכל אחת מהחלקות 87 ו-88, בגוש 30311, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- ג. הגדלת שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל אחת מהחלקות 87 ו-88 בגוש 30311 מ-200 מ"ר ל-216.6 מ"ר בחלקה 87 ו-244.74 מ"ר בחלקה 88.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המיועדים לשטחי שירות בכל אחת מהחלקות 87 ו-88 בגוש 30311 ל-70.5 מ"ר בחלקה 87 ול-56.7 מ"ר בחלקה 88.
- ה. שינוי קו בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.205
------------------	-------



הערות	סה"כ מצב במוסכנות		שינוי (+/-) למצב המשולב *	מצב מאושר	צב	סוג מתן כמותי
	מפורט	מאושר				
		2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תכנית 4475		461.34	+61.34	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של שתירה 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 ונאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ונאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 7 מיוחד	1,206.6	100
סה"כ	1,206.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,206.6	100
סה"כ	1,206.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בכל אחת מחלקות 87 ו-88 בגוש 30311, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בכל אחת מהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 2-1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור בכל אחת מחלקות 87 ו-88 יהא יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל אחת מהחלקות 87 ו-88 יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי בהתאם לתקן חניה.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. 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>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדין.</p>

4.1	מגורים א'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיקו, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח בתכנית עתיקות יש להספיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות על לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפ"י שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	1	26.5	(2) 51.2	(1) 287.09	(1) 70.49	(1) 67.93	(1) 148.67	562.9	1	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	1	23	(2) 47	(1) 301.44	(1) 56.7	(1) 96.07	(1) 148.67	643.7	2	מגורים אי'

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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה בכל תא שטח ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן..
- (2) אחוזי בניה כוללים (שטחים עיקריים ושטחי שירות).
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: כמפורט בנספח מס' 1.
- (4) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מאישור תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התביעה	שם: עדו גרינברג	סוג:	תאריך: 09/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התביעה	שם: צבי פריטש	סוג:	תאריך: 09/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
ק"מ	שם: עדו גרינברג	סוג:	תאריך: 09/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
ק"מ	שם: צבי פריטש	סוג:	תאריך: 09/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
ש"ד התביעה	שם: בועז ביטמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11/10/15
	שם ומספר תאגיד: ביטמן בן צור אדריכלים		חתימה: ביטמן-בן צור אדריכלים