

1014595

תכנית מס': 101-0217125 - שם התכנית: שינוי קווי בניין ברח' הסוללים, בית הכרם, ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0217125

שינוי קווי בניין ברח' הסוללים, בית הכרם, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0217125
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 2015/4
 מנהל העיר
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה שינוי קווי בנין. התכנית המוגשת מיועדת לשינוי קווי בנין מאושרים בתבי"ע 5702. בתאריך 15.03.2004 אושרה תבי"ע מס' 5702 עבור חלוקת החלקה מס' 61 בגוש 30154 לשלושה מגרשים, קביעת בינוי וקווי בנין במגרש 2 (חלקה 115 לפי תצ"ר 1381/05) לבניית הבנין בן 8 דירות, לשטח לתחנת טרנספורמציה ולשטח עם זיקת הנאה לציבור. הבנין לא נבנה. התכנית המוגשת משנה קווי בנין מאושרים לקווי בנין מתואמים עם תכנית מדיניות התכנון של בית הכרם.
2. רקע תכנוני לתכנית התכנית החלה כיום במגרש הינה תבי"ע 5702 שקיבלה תוקף בתאריך 15.03.2004. יעוד המגרש - אזור מגורים 4 מיוחד ושטח לתחנת טרנספורמציה. בשנת 2012 אושר היתר בניה מס' 08/239.0 עבור בניית בנין בן 8 דירות.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים). בחלקה לא נבנה אף בנין.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגיש התכנית הוא בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין ברח' הסוללים, בית הכרם, ירושלים
		מספר התכנית	101-0217125
1.2	שטח התכנית		1.268 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218155 קואורדינאטה X

631500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית הכרם, רח' הסוללים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 ממונות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הסוללים		

שכונה בית הכרם

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30154	מוסדר	חלק	115	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים 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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5702	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5702 ממשיכות לחול.	5276	2047	29/02/2004
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

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				יעקב ולצ'ונוק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יעקב ולצ'ונוק			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/11/2015	יעקב ולצ'ונוק	ועדה מקומית	08/11/2015	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	עמוס הדר		"קיר הד" בע"מ, חב' לבניין ופיתוח	ירושלים	(1)		02-5328088	02-5872242	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר חוצבים, ת.ד. 45079, ירושלים 97770.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גולן הדר			ירושלים	(1)		02-5328088	02-5872242	
בעלים	יאיר הדר			ירושלים	(1)		02-5328088	02-5872242	
בעלים	ליאת הדר			ירושלים	(1)		02-5328088	02-5872242	

(1) כתובת: הר חוצבים, ת.ד. 45079, ירושלים 97770.

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	יעקב ולציונוק	48722	קאסוטו וולצ'ו אדריכלות ובנין ערים בע"מ	ירושלים	(1)	97	02-6221075	02-6231018	v_yacov@net vision.net.il

תכנית מס': 101-0217125 - שם התכנית: שינוי קווי בניין ברח' הסוללים, בית הכרם, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012 .net.il

(1) כתובת: בניין כלל, חדר 709.

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

שינוי קווי בניין ברח' הסוללים, בית הכרם, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בתחום חלקה 115, בגוש 30154.
2. הרחבת שטח עם זכות מעבר לציבור מאושר ל - 3 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.268				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ע"פ תכנית 5702		8	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	ע"פ תכנית 5702		787.32	787.32	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	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין תחתי/תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	1,268	100
סה"כ	1,268	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,258.4	100
סה"כ	1,258.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>על שטח תא שטח מס' 1 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 5702 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, למעט ההוראות הבאות שתהיינה על פי המפורט בתכנית מס' 101-0217125 זו:</p> <p>1. קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין המאושרים בתכנית מס' 5702 מבוטלים בזאת.</p> <p>במקומם יהיו קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקווי הבניין התחתיים/ תת קרקעיים כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>2. שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>בשינוי לתוואי השטח עם זיקת ההנאה לציבור שאושר בתכנית 5702, יהא התוואי של שטח זה כמסומן בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים בצבע אדום. שטח זה ישמש מעבר להולכי רגל עבור הציבור הרחב, ללא מגבלה כל שהיא. יודגש כי לא יותר בשטח זה מעבר לרכב. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בחלקה 115 בגוש 30154 ועל חשבונם בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבנין יהיו כמאושר בתכנית 5702 (למעט קווי הבניין) וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ג	<p>הוראות בנין</p> <p>מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ועל פי תכנית חניה מפורטת שתאושר לעת מתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. מקומות החניה יבוצעו בתחומי תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>3. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תעלה מעל פני הקרקע לכיוון השטח עם זיקת הנאה לציבור שבתכנית ולכיוון המגרשים הסובבים את החלקה שבתכנית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סעיף 9 (ח) שבהוראות תכנית מס' 5702.</p> <p>2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. ראה סעיף קטן (ג) לעיל וסעיף קטן (י"ב) להלן.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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).</p>
יא	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב תהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יב	<p>חשמל</p> <p>בתחום מגרש מס' 3 שעל פי תכנית 5702, חלקה 116 בגוש 30154 שמדרום לתכנית, תוקם תחנת טרנספורמציה עבור חדר שנאים אחד כמאושר בתכנית 5702. מיקומו הסופי ופרטיו יתואמו ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בניה בשטח תא שטח מס' 1 נשוא תכני 101-0217125 זו. תובטח גישה לעובדי חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה זו במשך כל שעות היממה.</p>
יג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5702, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0217125 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		8	93.5	1185.05	344.24		53.49	787.32	1268	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עמוס הדר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: "קיר הד" בע"מ, חבי לבניין ופיתוח 511513970		16.11.15
בעל ענין בקרקע	שם: גולן הדר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל ענין בקרקע	שם: יאיר הדר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל ענין בקרקע	שם: ליאת הדר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עודד התכנית	שם: יעקב ולציונוק	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קאסטו וולציו אדריכלות ובנין ערים בע"מ 510687296		26.11.15

חתימה: *[Signature]*
 חב' לבנין ופיתוח
 קוד-הוד בע"מ

חתימה: *[Signature]*
 קב"מ סיטני - יעקב ולציונוק
 אדריכלות ובנין ערים בע"מ
 02-6231085, 02-6221075