

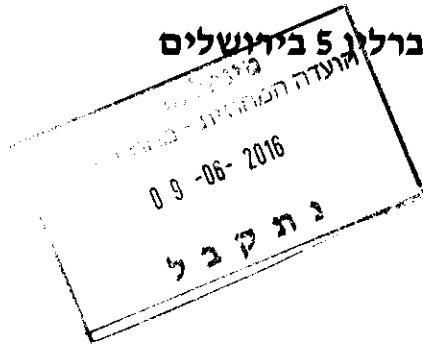
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2016:09

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0161257

בניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ברחוב הרב ברלין 5 בירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

התוכנית נבדקה ונמצאה עומדת בתנאי החוק והתקנות.
 המועצה המקומית תאשר את התוכנית.
 תאריך: 09-06-2016

אליהו זעיר

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת נמצאת ברחוב הרב ברלין בירושלים ונכללת בתכנית 9988 לרחביה. תכנית רחביה מגדירה את המגרש כאזור מגורים ב ומבטלת את הפקעת הדרך המתוכננת בחזית החלקה ומחזירה אותה לשטחה המקורי של החלקה.

התכנית מציעה את הריסתו של מבנה קיים בן קומה אחת מעל קומת מסד ובניית מבנה מגורים חדש בהתאם למדיניות תכנית המתאר לרחביה, בעל 4 יח"ד.

התכנית מציעה בינוי בקיר משותף עם המגרש הסמוך (כמו המצב הקיים) וכן מתיישרת עם קו הבניין הקדמי הקיים בו. הטופוגרפיה במגרש תלולה ממערב למזרח ומפלס הכניסה נמצא בגובה של קומה מעל מפלס הרחוב כמו רב הבתים ברחוב.

הפרש המפלסים בין קומת הכניסה למפלס הרחוב מנוצל למבנה מעלית רכב המוביל למתקן חנייה תת קרקעי כמוצע בתכנית רחביה. המבנה איננו לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ברחוב הרב ברלין 5 בירושלים
		מספר התכנית	101-0161257
1.2	שטח התכנית		0.293 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220125
	קואורדינאטה Y	775630

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב ברלין	5	
שכונה	קריית שמואל		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30023	מוסדר	חלק	10	

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
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זאת כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב יחולו על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל דלה פרגולה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל דלה פרגולה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	04/04/2016	מיכל דלה פרגולה	06/04/2016	מחייב לעניין גובה הבינוי, מס הקומות המוצע, נסיגות, עצים לשימור, מפלס ה 0.00, מיקום מעלית חנייה וגובה הגדר	לא
חניה	מנחה			30/07/2013	אייל קראוס	18/06/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2013	עזמי אבו חנא	17/11/2013		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	יששכר קנול			תל אביב- יפו	בן יהודה	87	03-5243206	03-5275948	dbtlv@netvision.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יששכר קנול			תל אביב- יפו	בן יהודה	8	03-5243206	03-5275948	

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	מיכל דלה פרגולה	88943		ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313	02-6729165	michal@dlp-arch.com
מודד	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	azmi_srv@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	17	02-5328814	02-5400433	ekroads@ckroads.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

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

2.1 הריסת בניין והקמת מבנה חדש למגורים בן 5 קומות בהתאם לנספח הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 5 קומות ממפלס ה 0.00
- 2.2.3 קביעת היקף שטחי הבנייה ל 785 מ"ר מהם 330.39 שטחים עיקריים 454.61 מ"ר שטחי שרות
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל 4
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
- 2.2.6 קביעת 5 קומות כלפי רחוב הרב ברלין וקומה שישית חלקית בנסיגה ו 5 קומות כלפי החזית האחורית וכן קומות תת קרקעיות לחנייה בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית
- 2.2.12 היחס בין התכנית המוצעת ובין תכנית 10038 יהיה כמפורט בסעיף 4.1 (י) לתכנית שכותרתו חיזוק מבנים לפי תמ"א 38

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.293

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין הגבלה בתכנית המתאר על מספר יח"ד	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	330.39		+75.39	255	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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	293	100
סה"כ	293	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	298.92	100
סה"כ	298.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הריסת מבנה קיים כמסומן בנספח הבינוי לצורך הקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. מספר יחיד המוצע בתכנית לא יעלה על 4</p> <p>ג. תכנית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 40.5% כמפורט בטבלה 5</p> <p>ד. מבנה האשפה ישולב בגדר החלקה</p> <p>ה. 20% משטח הגינה יהיו לשימוש כל דיירי הבנין.</p> <p>ו. בקומות העליונות יהיו נסיגות בבינוי כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ז. לא תהיה חריגה מהבינוי המוצע בגג בנספח הבינוי.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>א. תותר הקמת פרגולות במרפסות המתקבלות מדירוג קומה. גודל פרגולה אחת לא יעלה על 10 מ"ר עיצוב הפרגולות יהיה אחיד לכל הבנין.</p> <p>ב. עיצוב הפתחים והמעקות יהיו ברוח הנחיות תכנית 9988.</p>
ג	חניה
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשתכנע שקיימים מקומות החנייה הפרטיים הדרושים בהתאם לתקן החניה.</p>
ד	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	הריסות ופינויים
	<p>המבנה המופיע בצהוב מיועד להריסה, תנאי למימוש התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן בצהוב על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניין המירבי המצוין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה נכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט הנם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ד. שטחי הבנייה המבוקשים יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות</p>

4.1

מגורים ב'

חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
 הגובה גדר האבן הצמודה למעלית החנייה בחזית לרחוב הרב ברלין תקבע ל 90 ס"מ וכל תוספת גובה לגדר האבן תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
 ו. ימצאו בתחום המגרש 20% שטחים המיועדים לכל הדיירים וכל הפחתה של שטח זה תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
 ז. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי יהיו מחייבות וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

בדיקות ארכאולוגיות

ז
 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
 ע"פ חוק רשות העתיקות, תשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

פסולת בניין

ח
 יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

קולטי שמש על הגג

ט
 א. הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

תנאים למתן היתרי בניה

י
 א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח השטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
 ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או ו/או קו ניקוז דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. ביצוע כל העבודות הנ"ל יהיה תנאי למתן טופס 4.
 ד. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר הפנימיות והחיצוניות ואופן הסרתן.
 ה. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החנייה במגרש.

4.1

מגורים ב'

- ו. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.
- ז. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבניין.
- ח. תשמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין .
- ט. אישור מחלקת נגישות
- י. יבוצע סקר עצים לכל העצים שבחלקה ובתחום של 2 מטר מגבול החלקה, הסקר יכלול הנחיית המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה , סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות ינטעו עצים בוגים והכל בתיאום עם אגף שפ"ע פקיד היערות.
- יא. תאום עם אגף תושי"ה לעניין החניה, תכנון החניה, תקן החנייה וגישה מהדרך המאושרת וכן למפלסי הרחוב המוצעים.
- יב. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים בעת הבנייה.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

יא

- א. הבניין יבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- ב. תכנית זו קובעת את ההוראות העיצוביות בתחומה בהתייחס לתכנית הבינוי, גובה הבינוי, קווי בניין, זכויות הבנייה, גובה הגדרות והיקף הגינה המשותפת ומשקפת את מדיניות התכנון למגרש זה, וזאת בהתייחס לסעיפים 6.5.2 ו 6.5.9 לתכנית 10038. ככל שניתן היתר בנייה מכח תכנית 10038 הסותר את ההוראות בנושאים האמורים, לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תכנית זו.

שמירה על עצים בוגרים

יב

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט .
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ניהול מי נגר

יג

- א. תשמר תכנית תת קרקעית הפנוייה מבינוי בשטח של לא פחות מ 20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום הגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)

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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		גודל מגרש כללי
		מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
מגורים ב'	293	0	117.63	(1) 153	40.5	4	13	(2) 16		0	(4) 3.5	293
אחורי												5

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

יעוד	קו בנין (מטר)	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	מתקנים ומערכות טכניות (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)
מגורים ב'	קדמי	5	54 (5)	30 (5)
				42.7

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. אחוזי הבנייה המצויינים הנם מירביים לא כולל חניה ומחסנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבנייה המירביים כפי שמחושבים בתכנית 9988.

(2) לא כולל מעקה ומבנה מדרגות יציאה לגג

מפלס אבסולוטי- 782.05 מ'.

(3) מתחת לכניסה הקובעת יהיו קומות לחנייה.

(4) קו הבניין משתנה בין 2.9 עד 4 מ'.

(5) מתוך סך שטחי השרות.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 07.06.16	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		יששכר קנול שם ומספר תאגיד:	
			
תאריך: 07.06.16	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בעלים	יששכר קנול שם ומספר תאגיד:	
			
תאריך: 07.06.16	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה שם ומספר תאגיד:	
			