

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0225276
 בניין ברחוב בית הערבה 16
 27-08-16
 סוכנות המרחב - גאוגרפיה וטכניקה
 תל אביב - יפו

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



באישור
 16.10.16
 ד"ר חיים קציר

דברי הסבר לתכנית

ברחוב בית הערבה 16 יוקם בניין בן 5 קומות ו-9 דירות על מגרש ריק. הבנין יכלול שני מפלסי חנייה תת קרקעיים לרבות נתיב גישה תת קרקעי ומעלית לרכבים. חלקה 101 הסמוכה תזכה לפיתוח מדרכה וגינון בתיאום עם עיריית ירושלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 בניין ברחוב בית הערבה 16

מספר התכנית 101-0225276

1.2 שטח התכנית 0.498 דונם

1.3 מהדורות שלב
 מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
 להפקיד את התכנית

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

221050 קואורדינאטה X

628600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות אפרתה והערבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	98	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/1982	1873	2820	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2907	ביטול	2907
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	ביטול	62

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 תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מולכו		תשריט מצב מוצע	כן
	מחייב				יעקב מולכו			לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	21/02/2016	יעקב מולכו	23/02/2016	מחייב לעניין קוי בניין, גובה קומות, מס' קומות, מפלסי פיתוח, מפלסי דירות במפלס 0 ובמפלס 1-	לא
	מחייב חלקית				יעקב מולכו			23/02/2016
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	19/05/2014	יעקב מולכו	20/08/2014		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			כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	9	02-6735954	02-6735463	eitan@zahergrgroup.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	9	02-6735954	02-6735463	eitan@zahergrgroup.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מולכו		י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	רבקה	11	02-6711616		merav@molho.co.il

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

הקמת בניין חדש למגורים עבור 9 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 למגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת גובה בינוי על 5 קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
6. קביעת הוראות סטייה ניכרת.
7. קביעת הוראות שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.498

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+9		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	869.79		+745.29	124.5	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	498	100
סה"כ	498	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	497.64	100
סה"כ	497.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קו הבניין התת קרקעי במלואו הינו עבור החנייה. החנייה תהיה תת קרקעית בכל חתך על פי נספח הבינוי.</p> <p>2. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>3. באזור המוגדר בין קו בניין לבין הרחוב יישתלו עצים ויוצעו גינון וצמחייה בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הפיתוח ומפלסי הדירות בקומת קרקע וקומה 1- יהיו בהתאם למוצע בנספח הבינוי, כמסומן במקרא "מפלס מחייב". תותר גמישות של עד 50 ס"מ ממפלסים אבסולוטיים אלו.</p> <p>2. הבינוי יהיה ללא קירות תמך, מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפלסי הרחוב ולחלקות המצרניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. תותר התקנת מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>4. יותר פיתרון חניון אוטומטי אחר בכפוף לשמירה על מפלסי הפיתוח אשר יהיו תואמים למפלסים הקיימים של הרחובות והחלקות השונות.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המוצעים בתשריט הינם מחייבים. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבינוי המירבי הינו בהתאם לטבלה 5. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה כל קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי הינו על פי המצוין בטבלה 5. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. סעיף 4.1.2 ב "הוראות פיתוח" הינו מחייב. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. סעיף שלביות הביצוע (7.1) הינו מחייב. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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 שתגלנה</p>

4.1	<p>מגורים ג'</p>
	<p>תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10% מכל אחד מאלו לפי העניין.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין יעשה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תדרוש את האלמנטים שיידרשו. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר: פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכד', כדרישת מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן אישור מחלקת הכבאות. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח, בין היתר לשתילת עצים, באזור המוגדר בין קו בנין לבין הרחוב ותנאי טופס 4 יהיה אישור מחלקת שפייע לשתילה וחיבור למים. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לשם הפחתת מטרדי הבניה, לרבות בחינת האפשרות להקמת חץ זמני בשלב הבניה בין הבינוי החדש לבין המבנים הסמוכים.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח חלקה 101 (מדרכה וגינון בתיאום עם עיריית ירושלים).</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. למעט גדר בנויה על גבול החלקה, לא ייבנו קירות ברדיוס של 2 מטרים מעץ המסומן לשימור.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לכל הפחות כ 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד')</p>

	מגורים ג'	4.1
--	------------------	------------



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

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)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	3	5 (3)	15.6 (2)	9	378.32	1884	900 (1)	71.63	172.21	740.16	498	מגורים ג'

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

<p>מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)</p>	<p>יעוד</p>
	מגורים ג'
	(5) 58

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה מקורה ומרחבים מוגנים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במידה ולעת מתן היתר הבניה יוכר הצורך בהרחבת קומת החנייה ו/או קומת חניה נוספת תת קרקעית, קומה זו ושטחיה יתאפשרו בתכנית זו. תיאום הרחבת קומת החנייה ו/או קומת החניה הנוספת כאמור ייעשה בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שיובטח כי קומה זו ושטחים נוספים אלו ייעשו בתת הקרקע בלבד. וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת..

(2) $15.60 = 803.70$ (גובה רצפת הגג)

מעל לגובה זה דרושים 1.5 מ' נוספים לצורך מעקה, הסתרת המערכות השונות על הגג ופתח היציאה לגג בנקי הספציפית בה הוא ממוקם..

(3) 5 קומות בכל חתך מעל לפני הקרקע..

(4) בהתאם לתשריט.

(5) מרפסות:

- א. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.
- ב. תיאסר הקמת מרפסת זו נוספת, לא מקורה, ליחיד.
- ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבנין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
- ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.
- ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.
- ז. כל סטייה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח המדרכה והגינון בחלקה 101 בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2	תנאי לטופס איכלוס	פיתוח חלקה 101 לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ 511085847		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ 511085847		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י. מולכו אדריכלים בע"מ		חתימה:

