

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' מק/12608

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

05/05/2009

עמוד 1 מתוך 13

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' מק/12608
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 23/05/2009
ק"ב
יו"ר הועדה
מהנדס העיר

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מתייחסת לחלקה 14 בגוש 30514 הנמצאת בשכונת שיחי גיראח.
 ע"פ התכנית 2591 המאושרת חלקה זו מיועדת למגורים 5 באזור לשימור וכן כלולה במתחם II לתכנון מפורט, כאשר נקבע לגבי מתחם זה ההוראות הבאות:
1. תוכן תכנית מפורטת על שטח זה.
 2. תותקן גישה מוטורית דרך חלקה 13, 22 שבגוש 30514.
 3. במסגרת התכנון המפורט יוקצה שטח לגינה ציבורית.
- לגבי הוראות הבניה בשטח זה ומכיוון שנמצא באזור לשימור נקבעו ההוראות הבאות:
4. לא יותר בינוי יותר מבניין אחד אלא אם אושר הדבר בתכנית מפורטת ובתנאי שהבינוי לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכונתו.
- היועצת המשפטית של הועדה המקומית קבעה שהתכנית תקודם התכנית בסמכות הועדה המקומית.
- התכנית מבקשת לאפשר הקמת שני בנייני מגורים בני 2-3 קומות, תוך קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החלקה נושא התכנית וקווי בניין חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת שני בנייני מגורים בשכונת שייך גראח
------------------------------	------------	---

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית	מק/12608
--------------	----------

1.2 שטח התוכנית	2414 מ"ר
-----------------	----------

1.3 מהדורות	שלב	מלוי תנאים למתן תוקף
-------------	-----	----------------------

3	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

06/05/2009	תאריך עדכון המהדורה
------------	---------------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
-------------------	-------------	---------------

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^(א) בחוק	ועדה מקומית
---	-------------

היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיפים קטנים (4), (5)
------------------	-------------------------------

היתרים או הרשאות	ועדה מקומית
	62 א(א) סעיפים קטנים (4), (5)
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222000
		קואורדינטה Y	633450
1.5.2	תיאור מקום	רח' ביברס, שייך גיראח	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	שייך גיראח
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	מוסדר	חלק מהגוש	14	7,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2591	שינוי	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית 2591 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בהוראות התכנית 2591 ימשיכו לחול	3116	31/10/1984
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד"ב אס"ם עליאן	06/05/2009	1	ל"ר	13	1:100	• מנחה כשחלק מהתוכנים מחייבים	תכנית בנין ופיתוח (נספח מס' 1)
			06/05/2009	ל"ר		ל"ר		מחייב	הוראות התוכנית
			06/05/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

שם/ חלקה(י)	זוא"ע	מס' מק"מ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זחל	מס' פסי ומשמח	יום כמותל	מקצוע / תואר
		5825551-02		02-582711	שומנסט	לי"ד	רשות מקומית	לי"ד	080157100	אנדרז'ים ג'ורג'אני	1.8.2	לי"ד

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ע	מס' מק"מ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זחל	מס' פסי ומשמח	טריק פארטי	מקצוע / תואר	בעלים
		לי"ד	לי"ד	לי"ד	לי"ד	לי"ד	08061681	לי"ד	לי"ד	מקצוע / תואר	לי"ד

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ע	מס' מק"מ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחל	שם פסי ומשמח	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		0522632981	077-2031290	רחוב ינאי 6 ירושלים	לי"ד	לי"ד	74547	056254667	לי"ד	מקצוע / תואר	עורך ראשי
hna@bna-television.net.il			02-6276585	רח' צלחה אלדן מס'10		ירושלים				אנז	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן תפישו המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שני בניני מגורים בני 2-3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) שינוי יעד שטח מאזור מגורים 5 למגורים א.
 (ב) התרת הקמת שני בניני מגורים בשטח חלקה 14 בגוש 30514.
 (ג) הגדלת מסי הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות.
 (ד) קביעת שטח עם זיקת הנאה בתחום חלקות 7 ו-3 בגוש 30514 לטובת חלקה 14 בגוש זה, והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
 (ה) קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה 14 בגוש 30514 ל-5 יח"ד.
 (ו) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
 (ז) ביטול בדבר ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2591, הקצאת שטח לגינה ציבורית בתחום התכנית.
 (ח) קביעת בנוי בהתאם לנספח בטי.
 (ט) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 (י) קביעת הוראות בנין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2,414
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים עיקריים	1135		0	1135	מ"ר	מגורים
	5			לא הוגדר	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה	גדרו מבנים להריסה
מגורים א	1	2	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
א. השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים א וחלות עליו כל הוראות תכנית מס' 2591 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.	
ב. תותר הקמת שני בנייני מגורים בתחום חלקה 14 (תא שטח 1), כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט קו נקודה בצבע אדום.	
ג. מודגש בזה כי נספח הבינוי נספח מנחה למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בנין מרביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, ומס' יחידות דיור מירבי.	
ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ה. ההוראה המפורטת בסעיף 14.2 שבהוראות תכנית מס' 2591 לגבי חובת הקצאת שטח לגינה ציבורית מבוטלת בזאת.	
ו. השטח המסומן בתשריט במשבצת ירוקה הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת תא שטח 1 (חלקה 14 בגוש 30514) ותיירשם על כך הערת אזהרה בספחי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.	
בשטח זה יובטח מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל אל חלקה 14, ללא מוגבלה כלשהיא, כפי שנדרש בהוראות תכנית מס' 2591 סעיף 14.2.	
שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות שבחלקה 14 בגוש 30514 ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים.	
ז. עיצוב אדריכלי:	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ו מסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.	

ח.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 14 הוא אישור הבנוי ע"י ועדת השימור העירונית 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכויית 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 5. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ראה סעיף (ו) לעיל.
ט.	<p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפרקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
י.א.	<p>בניין/גדר להריסה: הבניין / הגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם</p>
4.2	<p>שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>השטח המסומן בתשריט בקווים כחולים אלכסוניים (תא שטח מס' 2) הוא שטח של ייעוד ע"פ תכנית מאושרת וחלה על שטח זה כל הוראות כתנית מס' 2591 לגבי אזור 5 וכן ההוראה המפורטת בסעיף 4.1.2 (1) לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעצ מועצ

מספרים א' / לעד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסיית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		4	
				מפעל לכניסה הקובעת	מפתח לכניסה הקובעת	שטחי עיקרי							שטחי עיקרי	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי	מפתח לכניסה לקובעות		צדדי - צדדי - שמאלי
מגורים א' / לעד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		1	2270	437.83	96.11	465.63	488.20	1667.77	73.47	5	1.32	7.25+	3	1	5	4	4	4
כמותו בתכנית 2591																		

07/05/2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הקלות:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 763(ל) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.


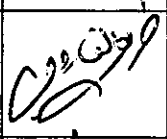
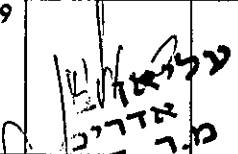
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתחום תא שטח מס' 1 תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אשורה .

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05.05.2009		ל"ר	080157100	אברהים גיולאני	מגיש התוכנית
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנט)
05.05.2009		ל"ר	08061681	טריף פארוקי	בעלי עניין בקרקע
05.05.2009	 על אדריכל מ.ר. 347	אדריכל	056254667	באסם עליאן	עורך התכנית