

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 8406 א

בית מגורים במתחם 'שומרי אמונים'

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

בתב"ע 7807, בתוקף והגובלת עם תכניתנו, אושרה בניית 2 מבנים בני 6 קומות וסלילת דרך עד לחלקה 28.

ואנו מגישים כעת תכנית לבינוי חלקות 27+28 מאוחדות ובשטח בנוי כולל של 392 מ"ר (שטח רשום של 604.74 מ"ר, ראו גם מכתבו של מודד התכנית י. אלישוב ושל המודד המחוזי) ע"י בנין בן 5 קומות + גג רעפים מעל קומת חניה מקורה, סה"כ 10 יח"ד.

בהיות המגרש צר ביותר, אנו מציעים קו בנין קדמי של 0.00 (בדומה לבניני ברחוב), קו בנין אחורי של 3.10 מ' וצדדי של 4.0 מ' מינימום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה
הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 8406 א

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית מגורים במתחם 'שומרי אמונים'	1.1 שם התכנית
392 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה
9.2.09	תאריך עידכון
תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות	היתרים והרשאות

1.5 מקום התכנית

ירושלים 221-400	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
632-775	קואורדינטה X	1.5.2 תאור מקום
צפונית מרח' שומרי אמורים, מול בית חינוך בנות החדש עיריית ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ירושלים	ישוב	
מאה שערים	שכונה	
(טרם נקבע)	רחוב	
(טרם נקבע)	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מגוש	27+28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30088	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית: ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מקומית לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים ממשיכות לחול	687	תש"ז 1959

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מגול אסטרקינד. משרד ראובן גוטל	5/07	1	-	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אסטרקינד. משרד ראובן גוטל	5/07	--	12	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אסטרקינד. משרד ראובן גוטל	5/07	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית

*נספח הבינוי מחייב לענין מספר הקומות, קוי הבנין, שטחי הבניה וזירוג הבינוי.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שמחה הנדלר	54334552	--	--	הושע 10 ירושלים	5000440		5000440	
	אסתר ארנטל	29602794	--	--	חיים עוזר 51 ירושלים				

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			--	--					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			6522303	לייב דיין 8 ירושלים		31010416	ישעיה ארנטל
				לייב דיין 8 ירושלים		24813297	חיים ארנטל
				לייב דיין 8 ירושלים		5570900	רייזל צינויט-ארנטל
				לייב דיין 8 ירושלים		28782696	גולדה ארנטל
				לייב דיין 8 ירושלים		29602794	אסתר ארנטל
				לייב דיין 8 ירושלים		25551177	חיה מנדל
				רוזובסקי 11 בני ברק		27100965	יצחק הגר
				החזה מלובלין 18 נתניה		55740542	שמואל גרין

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
guttel@zahav.net.il	6422370	054.6210155	02.6430045	י-ם 111 ונגן בית	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	77817	303875017	מינל אסתרקלנד	אדריכל
	"	"	"	"	"		68744977	ראובן גוטל	מתכנן
m-ely@bezeqint.net	6797852		02.6793012	י-ם 9 הרכבים		985	28055762	יורם אלישיב	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	ל"ר
הגדרת מונח	ל"ר

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

איחוד חלקות 27+28 וקביעת בינוי להקמת בית דירות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) איחוד חלקות 27+28 בגוש 30088
- 2) קביעת קוי בנין מירביים
- 3) הגדלת שטחי בניה ותוספת קומות
- 4) קביעת הוראות בינוי
- 5) קביעת מס' יח"ד מירבי
- 6) שינוי יעוד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית : 0.392 דונם (מדוד) [רשום 607.74 ד']

ה ע ר ה	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (-/+ למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	784	--	431.20	352.80	מ"ר	מגורים
לא נקבע בתכנית המתאר	10	--	--	--	יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
--	10A	מגורים ד'

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

4.1 יעוד : מגורים ד'

4.1.1 שימושים : מגורים מעל חניה מקורה

4.1.2 הוראות

- א. תווי רצועת תכנון לרצועת הרכבת התת-קרקעית: התכנית מצויה בתחום הרצועה לתכנון של רכבת תת-קרקעית, ותותר בניה על הקרקע ובניה תת-קרקעית עד לעומק הנדרש ליסודות הבנין. בעומק מעל לנדרש תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות עפ"י תמ"א/23.
- ב. עיצוב אדריכלי: (1) ישמר דירוג בחזיתות עפ"י נספח הבינוי. (2) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים. (3) הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, אבני פינה ומשקופי אבן.
- ג. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ד. סטיה ניכרת: מספר יחידות דיור, שטחי בניה, קוי בנין, מספר הקומות הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות ב(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ה. חניה: (א) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. (ב) החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
- ו. היטל השבחה:
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ז. חלוקה ורישום:
1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 4.1.2 (ו)1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הראישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ח. חילחול מי נגר עילי:
- יאותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, 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 וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי ימני	מתחת לקבועת	מעל לקבועת							מתחת לקבועת	שטח לקבועת	עיקרי שדות	עיקרי שדות			
עילי 3	4	4	1	5	*16.85	25.53	10	53.91%	333.42%	1307	320	--	203	784	392	10A. ד	מגורים
ת"יק 0	0	0															

* מפני הדרך עד לשיא גג רעפים: 17.70 מ'.

6. הוראות נוספות .6

6.1 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף ולפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.3 תנאים למתן היתר בניה הם:

- 6.3.1 חזיתות המבנה, ציפוי וחומרי הגמר יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 6.3.2 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקניימ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית, ותכלול תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ושל פיתוח השטח לרבות העמדת הבנין, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות.

6.4 שלבי ביצוע : ל"ך

7. ביצוע התכנית

7.2 מימוש התכנית : זמן משוער למימוש התכנית הוא 60 חודש מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	טאניה הניסר אסתר ארנטל		54334552 29602794	שמחה הנדלר אסתר ארנטל	מגישי התכנית
	יער ארנטל חיים ארנטל הנדלר ארנטל אסתר ארנטל חיה מנדל ארנטל יצחק הגר שמואל גרין שמחה הנדלר		31010416 24813297 5570900 29602794 25551177 27100965 55740542 54334552	ישעיה ארנטל חיים ארנטל רייזל צנוירט אסתר ארנטל חיה מנדל ארנטל יצחק הגר שמואל גרין שמחה הנדלר	בעלי עניין בקרקע
	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי		303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8406 א
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 18.9.09
 מיטעל תכנון
 חיד מועדה