

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12087 א'

מבני מגורים חדשים, רח' סלמן מוצפי בית וגן

ירושלים

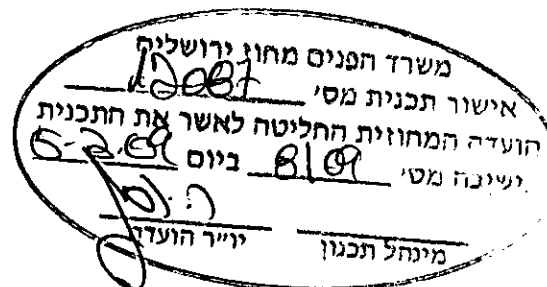
מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית



דברי הסבר לתוכנית 12087 א'**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת מתייחסת לחלק ממתחם בני ברית הכולל שטח של כ- 20 דונם. מתוכו 3.271 דונם כלולים בתכנית זו, ו- 0.600 דונם מחלקה 125. חלק נוסף ממתחם המוסד בני ברית חולש על שטח כ- 14 דונם אשר כלולים בתכנית 12087 אשר אושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית.

מכיוון שיזמים שונים חולקים את הבעלות במתחם המוסד התכנית מוגשת לאחר שנעשה תיאום מקדמי עם לשכת התכנון במשרד הפנים ירושלים בשיתוף נציגי עיריית ירושלים. היקפי הבינוי מס' הקומות ואחוזי הבנייה המוצגים בתכנית תואמים את הפרמטרים אשר סוכמו עם התכנית השכנה 12087 בה גובלת תכנית זו. בחלק הצפוני של המגרש לא מתבקש שינוי יעוד ונותר על קנו היעוד המקורי למוסד עפ"י תכנית 3773. תכנית זו מציעה מבני מגורים: שני מבני מגורים בני 9 קומות (קומה עליונה בנסיגה) מעל למפלס ה- ± 0.00 , 2- קומות מגורים ומחסנים ו-3 קומות חניה סה"כ 5 קומות מתחת למפלס ה- ± 0.00 . מס' יח"ד סה"כ – 64 יח"ד (36 יח"ד במבנה אחד ו- 28 יח"ד במבנה שני).

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- 3773 המייעדת שטח זה למוסד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח התכנית לא קיימים מבנים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע ר' הוכחת בעלות, מצ"ב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שם מגיש התכנית: בטש אדי

שם האדריכל: אלי רכס

מחוז ירושלים
תוכנית מס' 12087 א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבני מגורים חדשים, רח' סלמן מוצפי בית וגן	שם התוכנית	1.1
3.871 דונם	שטח התוכנית	1.2
• מתן תוקף	שלב	1.3
5	מספר מהדורה	
02/07/2009	תאריך עדכון	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4
• ללא איחוד וחלוקה.	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 התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X	217/827
קואורדינטה Y	629/925

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה בשכונת בית וגן בין הרחובות סלמן מוצפי למשה זילברג.

רשויות מקומיות בתוכנית	ירושלים	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

כתובות שבהן חלה התוכנית	ירושלים	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בית וגן סלמן מוצפי 1
-------------------------	---------	---------------------------	----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק מהגוש	אין	124,125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3773	שינוי	שינוי יעוד השטח ממוסד לאזור מגורים ד' ושטח למבנים ולמוסדות ציבור, תכנית זו גוברת על תכנית 3773.	3653	28.4.1989
62 תכנית המתאר ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול	687	16/07/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלי רכס	02.07.2009	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	02.07.2009	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	02.07.2009	1	-	1:200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניג ופיתוח
	ועדה מחוזית	ישראל סובל	02.07.2009	1	-	1:200	מנחה	נספח תנועה

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.

* נספח הבניגו והפיתוח הינו נספח מנחה למעט לנושא: מספר יח"ד מירבי, מסי קומות מירבי, קוי בנין מירביים וגובה בניח מירבי אשר לגביהם הוא מחייב.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל	מגיש התוכנית
-	-	-	052-5116628		חכמי יוסף 45/9, ירושלים	-	-	111478099	בטש אדי	-	-	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לא רלוונטי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-5116628		חכמי יוסף 45/9, ירושלים	-	111478099	בטש אדי		• בעלים
		---	6297777-02	כיכר ספרה 1 ירושלים	-	--	מחלקת נכסים עירונית ירושלים		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	ניד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches-eshkol.org	02-6789818		6790144	האומן 9, ירושלים	רשות מקומית רכס אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ת.פ. 513631002	21648	5762216	אלי רכס	אדריכל
maimad@sdyv.net.il	02-65222596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ג. שאול ירושלים	-	502	002408938	אלסטר ראובן	מודד
sobol37@netvision.net.il	6522199-02		6522198-02	בית שערים 5 ב' קריית משה, ירושלים	----	5663	65783896	ישראל סובול	מהנדס תענה

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 מבני מגורים חדשים במגרש, סה"כ 64 יח"ד ע"ג קומות מסד וחניה משותפים.
- הקצאת שטח לשצ"פ
- הקצאת שטח לשפ"פ
- הקצאת שטח לדרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד משטח למוסד למגורים ד', לשצ"פ, שפ"פ וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
 2. שינוי ייעוד משטח למבנה ציבור לדרך, לשצ"פ ולזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
 3. קביעת ההוראות לשני מבני מגורים חדשים. 9 קומות, קומה עליונה בנסיגה מעל ה- ± 0.00 , 2 קומות מתחת לקומת הכניסה לשימוש מחסנים ומגורים ו 3 קומות תניה סה"כ 5 קומות מתחת ל- ± 0.00 .
 4. קביעת שטחי בנייה למגורים בהיקף של: 16,106 מ"ר מהם 7,176 מ"ר שטחים עיקריים ו- 8,930 מ"ר שטחי שירות.
 5. קביעת מספר יח"ד מירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 64 יח"ד (36 יח"ד במבנה אחד ו- 28 יח"ד במבנה השני).
 6. קביעת קווי בניין חדשים.
 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 8. קביעת הוראות בגין: בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
 9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+7,176	+7,176	--	מ"ר	מגורים
		64	+64	-	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה / גדר / מדרגות להריסה			
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מגורים ד'
-	-	2,3	שצ"פ
-	-	4	שפ"פ
-	-	5	דרך מוצעת

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

<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. דודי שמש: בגג שטוח / משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"מ – 1980.</p>	<p>4.1 מגורים ד'</p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי:</p>
<p>ב. הוראות פיתוח: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p>ג. תכסית פנויה</p>
<p>יש להותיר שטח תכסית תת קרקעית בהיקף שלא יפחת מ- 20% לשם החדרת מי נגר.</p>	<p>ד. חניה</p>
<p>החניה תהייה על פי נספח מס' 2 (נספח מנחה). מספר החניות ייקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>ה. סטייה ניכרת</p>
<p>מס' יח"ד המירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניים מירביים, גובה בניה מירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002</p>	<p>ו. שטחי בנייה</p>
<p>שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.</p>	<p>ז. מרפסות</p>
<p>לא יותרו מרפסות אשר חורגות מקוי הבניין, פתרון המרפסות יעשה בתחום קוי הבניין הקיימים.</p>	<p>ח. החדרת מי נגר</p>
<p>מי נגר יועברו מתחום המגרש והבניינים לשטח הציבורי הפתוח, המסומן בתשריט 2,3 כמו כן לשטח הפרטי הפתוח המסומן 4.</p>	
<p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מיי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מיי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בתומרים נקביים וחדירים.</p>	

4.2 שצ"פ – השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח פתוח ציבורי**4.2.1 שימושים:**

מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, גישה לרכב חירום, פינות ישיבה, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקירות תמך), מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מחלקת הגנות בעיריית ירושלים. כמו כן תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.

4.2.2 הוראות:

השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיסית מהשטחים הפרטיים שבתכנית הגובלים בהם, באמצעות קירות/ גדרות, כפי שיקבע על ידי האגף לשיפור פני העיר.

4.3 שטח פרטי פתוח – השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח.**4.3.1 שימושים:**

מפלס תת קרקעי : חניונים, מחסנים ו/או מעברים תת קרקעיים לשימוש דיירי הבניין.
מפלס על קרקעי : גינון, ונטיעות, מעברים להולכי רגל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהה השלמת תכנון שלוחת מתנ"ס ו/או כיתות גן בחלקה 125 בשטח המיועד למבני ציבור ממזרח לתחום התכנית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת סקר טבע עירוני במסגרתו ייבחנו הדרכים לשמירת אוכלוסיית הדורבנים השוכנת באזור התכנית. במידה וימצאו מאורות בשצ"פ יש לסמן ולשמרן. במידה ויימצאו מאורות באזור הבנוי יש לדאוג למאורות חלופיות ולבצע העתקה מבוקרת.
- 6.1.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.1.4 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, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 6.1.5 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 קוי תאורה, ו/או מרכזית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי 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.
- 6.1.6 הגשת תכניות פיתוח השצ"פים לאישור מחלקת השפ"ע בעיריית ירושלים.

מדרגות/גדרות להריסה

- 6.2.1 מדרגות/גדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם.

6.3 היטל השבחה

- 6.3.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 זיקת הנאה למעבר ברכב

- 6.4.1 בשטח זה תותר גישה חופשית לרכב, לצורך כניסה לחניונים התת קרקעיים, ניתן יהיה לשלב גם מעבר להולכי רגל.
- 6.4.2 פיתוח השטח עם זכות מעבר לרכב, יהיו על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר הבנייה.

6.5 דרך מוצעת

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
- א. תא שטח שמספרו 5 הינו דרך מוצעת, התכנון בהתאם לנספח מס' 3 (נספח תנועה וחניה).
- ב. הדרך תרשם ע"ש עיריית ירושלים.

6.6 זיקת הנאה למעבר רגלי

- 6.6.1 בשטח זה תותר גישה חופשית להולכי רגל, לצורך מעבר בין המיגרשים.
- 6.6.2 פיתוח בשטח עם זכות מעבר להולכי רגל, יהיו על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר הבנייה.

6.7 תנאי למתן טופס 4

- 6.7.1 תנאי למתן טופס איכלוס לבנייני המגורים יהא השלמת פיתוח השצ"פ והשפ"פ בתאום עם אגף שפ"ע ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 6.7.2 תנאי למתן היתר איכלוס ראשון בתחום התכנית יהא השלמת הקמת מבנה המתנ"ס ו/או כיתות הגן, כאמור, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 6.7.3 ביצוע נטיעות ועבודות פיתוח, גינון בשפ"פ ובכניסה לבניין, בתיאום ובאישור עם אגף שפ"ע כולל עצים בוגרים.
- 6.7.4 גמר ביצוע דרך בתא שטח שמספרו 5.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

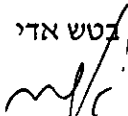

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.07.2009	בטש אדי 	-	דרכון 111478099	בטש אדי	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלוונטי)
02.07.2009	בטש אדי 	-	דרכון 111478099	בטש אדי	בעלי עניין בקרע
02.07.2009	מחלקת נכסים	עיריית ירושלים ככר ספרא 1		מחלקת הנכסים עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרע
02.07.2009	אלי רנס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513631002 .פ.ח	פ.ח. 513631002	005762216 מ.ר. 21848	רכס - אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ אדי אלי רנס	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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