

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

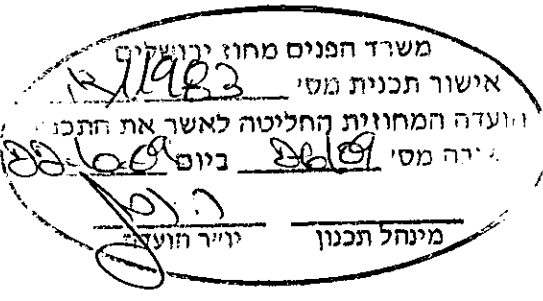
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11983 א

הגדלת זכויות הבניה ושינוי יעוד השטח למשרדים, שייך גיראח

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה ובהתאמה הגדלת הפוטנציאל הכלכלי של השטח.

שינוי ייעוד השטח מאזור מגורים למבנה משרדים והתאמתו לצרכי השכונה וציביונה וסיוע בפיתוחה. המגרש נמצא בסביבת בתי המלון שלאורך כביש מס' 1 ומלון אמריקן קולוני. הבניין הצמוד הוא מלון סטרנד ומעבר לרחוב נמצא מבנה ימקא ובית ספר ופנימייה לבנות. סביבת הפרוייקט הנה סביבה מתפתחת המשלבת באופן טבעי שמושים מגוונים הכוללים מגורים, מסחר, חינוך תיירות, פנאי ומשרדים.

התכנית מציעה בניין משרדים. 317% מרבי ב-6 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בשטח התכנית ישנו בית מגורים ישן אחד הקיים בן 2 קומות. ללא היתר בניה וללא עבירות בניה. סה"כ קיימת בשטח יחידת דיור אחת. המבנה מתוכנן להריסה. התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה במפלסים תת קרקעיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותהגדלת זכויות הבניה ושינוי יעוד השטח
למשרדים ומסחר, שייך ג'ראח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

א 11983

מספר התוכנית

650 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים למתן תוקף.

07 מספר מהדורה בשלב

02/08/09 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

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⁽¹⁾ בחוק • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • ל.ר. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 221950
קואורדינטה Y 633100
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום מע"ר מזרח עם הפניה להר הצופים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה שייך ג'ראח
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30526	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית מתאר ירושלים
		תכנית זו גוברת על תכנית 2639	• שינוי	2639
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022
15,01,04	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון	02/08/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון	02/08/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון	02/08/09	1	ל"ר	1:200	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 הבינוי מנחה למעט עניין גובה, שטחי בניה וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8/ 30526			0544-456485		שייך ג'ראח ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80112519	יהיא אלקדמאני	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8/ 30526			0544-456485	שייך ג'ראח ירושלים	לי"ר	לי"ר	80112519	לי"ר	יהיא אלקדמאני	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544-456485		שייך ג'ראח ירושלים	לי"ר	לי"ר	80112519	יהיא אלקדמאני	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	53446.T.ת. מיקוד 91533			55630578	66610	שמואל דודסון	אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02-6567604			2-6567605		בית חנינה ירושלים		1168	שרותי הנדסי מדידות ופיתוח	מורד מוסמד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין משרדים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 4 לאזור משרדים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.650
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	228	-228	-		
	מס' יחיד	3	-3	-		
משרדים	מ"ר	0	+1300	1300		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
משרדים	001	

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	שם ייעוד: משרדים	
4.1.1	שימושים	
א.	משרדים	
ב.	חניה	
ג.	מסחר	
ד.	מסעדות ובתי קפה	
4.1.2	הוראות	
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.	
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין ושל חזיתות הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ובכלל זה נטיעת עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר של עיריית ירושלים. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.	
ה.	החדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	
ו.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
ז.	היטל השבחה א. הועדה 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.	
ח.	הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	
ט.	חניה א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבנין כמצוין בנספח מספר 1.	

<p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אגף תושייה בעריית י-ם.</p>		
<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>י.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחויים				מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה			שטחי בניה
כמסומן בתשריט	4	4	4	4	6	21.10	-	-	55	317	2062	522	130	240	1170	650	001	משרדים

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* במידה ויידרשו מקומות חניה נוספים עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה תתאפשר קומת חניה תת קרקעית נוספת.

6. הוראות נוספות

ל.ה.

7. ביצוע התוכנית





7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			80112519	יחיא אלקדמאני	מגיש התוכנית
			80112519	יחיא אלקדמאני	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			80112519	יחיא אלקדמאני	בעלי עניין בקרקע
		רח' התעשייה 2 Tel: 02-6734311 pob: 53446 Jerusalem 91533	055630578 081085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית

עמוד 13 מתוך 13