

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11735

שם תוכנית: בנין מגורים בשכונת מעלות דפנה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

החלקה גובלת מזרחה במזרח בבנייני מגורים בני 8 קומות, ובמתחם בניה רוויה ממערב.

בחלקה קיים מבנה בודד בן קומה אחת. ישנם הפרשי גובה של כ-5.5 מ' בין מפלס הכביש למפלס המגרש, המופרדים ע"י קירות תומכים.

התכנית מציעה להסדיר את גבולות המגרש בהתאם לקיים בשטח, להחזיר את השטחים שהופקעו אך נמצאים בשימוש בעל המגרש, הריסת המבנה הקיים ובניית בנין בן 6 קומות ובעל 12 יח"ד, מעל מפלסי חניה ומחסנים במפלס הכביש.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית המאושרת כיום היא תכנית המתאר של ירושלים ותכניות מפורטות – 2969, וסביב – 1439 א, 8000/50, 2346 א.

במהלך השנים אושרו מספר תוכניות המפקיעות חלקים מהמגרש לטובת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. בפועל, נשארו שטחים אלה בשימוש בעלי המגרש, בגובה של כ-5.5 מטרים מעל הכביש ומעל מגרשי החניה השכנים. הקירות התומכים והגדרות המגדירות את שטח המגרש, נבנו ע"י העיריה.

סה"כ שטחי הבנין הם 3867 מ"ר, מתוכם 2739 עיקריים ו-1128 שטחי שירות (כולל חניה ומחסנים) אחוזי הבניה של השטח העיקרי הם 200%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים בשכונת מעלות דפנה בירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11735

מספר התוכנית

1902 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

08.11.10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• חלוקה תכנונית

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

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

633580

קואורדינטה Y

221590

קואורדינטה X

מפגש שכונת מעלות דפנה עם כביש מס' 1, בקצה רח' אולברייט.

1.5.2 תיאור מקום

עיריית ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מעלות דפנה

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30504	• מוסדר	• חלק מהגוש		50,47,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר ירושלים 62 ממשיכות לחול.	687	16.7.1959
5166- תכנית חניה בירושלים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15.1.2004
5022 - מעליות	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. לגבי מעליות חיצוניות. הוראות אלו תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.1996
2969	• שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 2969	יפ 3616	31.1.89
2346'א	• שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 2346'א	יפ 2574	1.11.79
1439'א	• שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 1439'א	הודעה על הפקעה (19)	24.1.85

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזנפלד ארנס	08.11.10		15		• מחייב	הוראות התכנית
		רוזנפלד ארנס	08.11.10	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		רוזנפלד ארנס	08.11.10	1		1:200	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: קווי הבנין, גובה הבנין (תותר סטיה של עד 1 מ'), מסי יח"ד	נספח בינוי התוכנית

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית וזום בפועל										
גוש / חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר
30504/31				02-5824082	שיח ג'ארח				080533540	מאזן ג'עוני

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	בעלים
			02-5824082			שיח ג'ארח		080533540		מאזן ג'עוני

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	עורך ראשי
office@rosenfeldarens.com	02-5631533		02-5666649	דידס 5, ירושלים		רוונפלד ארנס אדריכלים בע"מ	33316	5140844	מנדי רוונפלד	אדריכל
m_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	הרכבים 9, ירושלים			985		יורם אלישיב	מורד מוסמך

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
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**

הסדרת גבולות המגרש

שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'.

הקמת בנין מגורים בן 12 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד משטח לגינון, שצ"פ ודרך מאושרת לאזור מגורים ג'.

ב. שינוי ייעוד משטח לגינון ושצ"פ לשטח פרטי פתוח.

ג. הסדרת גבולות חלקה 31 במסגרת חלוקה תכנונית

ד. הריסת הבנין הקיים וקביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של - 3867 מ"ר מתוכם 2739 מ"ר שטחים עיקריים ו-1128 מ"ר לשטחי שירות.

ה. קביעת מספר יח"ד ל- 12 יח"ד.

ו. קביעת מספר הקומות ל 6 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים.

ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1902 מ"ר
------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית 62 90%		2739	1909+	830	מ"ר	מגורים
		12	11+	1	יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	עצים להעתקה
שטח פרטי פתוח	2	הריסה, דרך לביטול

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 ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
א. פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה התשי"ל 1970.
ב. תנאים להיתר בניה	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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. 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 (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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ו/או נסורה, בטון אדריכלי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	גג הבנין	א. על גג הבנין יותקנו מתקנים כמו אנטנות, קולטים וכו'. ב. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ה.	חניה	א. כמות מספר החניות ייקבע ע"פ תקן החניה שבתוקף לעת מתן היתר בניה. ב. החניה תהא מקורה במפלס הכביש ומתחת לקונטור הבנין. ג. מכפילי חניה-ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. בתנאי ויעשה שימוש במתקנים מכניים יש להגיש תכנית ע"י יועץ תנועה.
ו.	קולטי שמש על הגג	א. קולטי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז.	גמישות	יותר שינוי של עד $0.50 \pm$ מטר מהגובה הסופי של המבנה המצוין בנספח הבינוי.
ח.	הריסה	המבנה המותחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועד להריסה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ט.	דרך לביטול	הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
י.	בינוי ופיתוח	1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. 2. בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
יא.	עצים	1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

שם ייעוד: שפ"פ	4.2
שימושים	4.2.1
א. נוי	
ב. פנאי	
ג. נטיעות	
הוראות	4.2.2
לא תותר בניה בשטח זה והוא מיועד לגינון ופנאי בלבד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקניסה	מעל לקניסה							שירות	עיקרי	מתחת לקניסה	שירות			
4	4	4	3	2	6	21	8.6	12	38.3	282.5	3867	864	-	264	2739	1369.5	1	מגורים ג'

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים מרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים, צפון" י"פ : 1390 עמ" 1462 מיום : 18/05/2004 ;
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 הוראות בנושא 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 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות בנושא שילוט

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ-1980.

6.4 הוראות בנושא סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. שטחי הבניה המפורטים בסעיף 2.3 הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.5 הוראות בנושא חלוקה תכנונית

- א. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי ההבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתושג בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6ב' לעיל רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6 הוראות בנושא אקוסטיקה

- א. כל הפתחים של חדרי המגורים הפונים לכביש יהיו בעלי בידוד אקוסטי משופר בשילוב עם מערכות מיזוג ואוורור על מנת לאפשר תפקוד החדרים גם עם פתחים סגורים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות המיגון האקוסטי על ידי אקוסטיקאי מוסמך ופתרונות המיזוג והאוורור.
- ב. על מנת לצמצם מפגעים של זיהום אוויר מהכביש לא תותר הכנסת אוויר צח מכיוונים הפונים לכבישים ולפיכך יש לקבוע את פתחי אספקת האוויר הצח הרחק ככל הניתן מהכבישים ומכל מקור זיהום אוויר אחר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות האוורור למחלקת איכות הסביבה בהתאם לעיקרון הנ"ל.

6.7 הוראות בנושא החדרת מי נגר בשטח המגרש על פי תמ"א 34

התכנית תותיר שטח בהיקף 20% משטח המגרש שיהיה חדיר למי נגר. בשטח החדיר אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומרים חדירים כגון חצץ או חלוקים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי הבנייה**

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>S/S</i>		080533540	מאזן ג'עוני	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>S/S</i>		080533540	מאזן ג'עוני	בעלי עניין בקרקע
21.11.10	<i>[Signature]</i>	ארנסט רונפלד אדריכלים וינדוס דודס 5 תושלים 93306 טלפון 02-5631533 פקס 02-5666649	5140844	מנדי רונפלד	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית