

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4202 ג'

שם תוכנית: שוקניון – מתחם מסחר ומגורים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מתקיימת לאורך רח' אגריפס בסמוך לשוק מחנה יהודה ומזוהה כמתחם "שוקניון". כיום קיים באתר מתחם מסחר המנסה להשתלב באורבניזציה המקומית, תיירות ואומנות מסחרית.

רקע לתוכנית

תוכנית זו חלה בגבולות תוכנית 4202 ב' המגדירה את יעוד קרקע במתחם למסחר ומגורים, ומאפשרת בו זכויות בניה של 46628.5 מ"ר שטחים מרביים למסחר ומגורים. מתוכם 8894.9 מ"ר שטחים מרביים למגורים, 10823.9 מ"ר שטחים מרביים למסחר, ו-26909.7 מ"ר שטחי חניה. תוכנית 4202 ב' מאפשרת בינוי של 4 קומות מגורים מעל 4 קומות מסחר ו-6 קומות תת"ק לחניה. תוכנית 4202 ב' מאשרת בניה של עד 48 יח"ד באתר.

התוכנית מבקשת

התכנית מבקשת תוספת שטחים למגורים לבניית 2 קומות חדשות מעל מבנה מאושר המשלב מגורים ומסחר ותוספת של 24 יח"ד חדשות בשכונת מחנה יהודה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שוקנין – מתחם מגורים ומסחר
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	ג'4202
1.2	שטח התוכנית	4498 מ"ר
1.3	מהדורות	מותן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	4
	תאריך עדכון המהדורה	5.7.2010
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220000
		קואורדינטה Y	632500
1.5.2	תיאור מקום	רח' אגריפס פינת רח' מני אליהו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מחנה יהודה
		רחוב	אגריפס
		מספר בית	88

יפורסם
ברשומת**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק מהגוש	154	

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

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5166 ב'- תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010 י שבט תש"ע
5022- מעליות מחוץ לקו בניין	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22.3.1996
4202 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4202 ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5607	24.12.2006

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	8.7.2010	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	11.5.2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	14.1.2010	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח בניוי ופיתוח נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	14.1.2010	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח חתכים וחזיתות נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אד"ר יגאל לוי	28.12.09	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח חתך בניוי – נספח מס' 3

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 לבי-99 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
deevons@zahav.net.il	02-6231339		02-6231496	עליאש 8 ב' / ירושלים 94586	514037977	רשות מרכז עיר בע"מ	16259	עו"ד סיני דיבון	0598814897	עו"ד סיני דיבון	עו"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
deevons@zahav.net.il	02-6231339		02-6231496	עליאש 8 ב' ירושלים 94586	514037977	מגדלי מרכז עיר בע"מ	0598814897	עו"ד סיני דיבון	0598814897	עו"ד סיני דיבון	חכירה
deevons@zahav.net.il	02-6231339		02-6231496	עליאש 8 ב' ירושלים 94586	51-1732851	ג.מ.ח.ל חברה לבניה	0598814897	עו"ד סיני דיבון	0598814897	עו"ד סיני דיבון	בעלים
deevons@zahav.net.il	02-6231339		02-6231496	עליאש 8 ב' ירושלים 94586			0183202	ריכטר יוסף	0598814897	עו"ד סיני דיבון	בעלים
deevons@zahav.net.il	02-6231339		02-6231496	עליאש 8 ב' ירושלים 94586	510528078	הארנסון בע"מ	0598814897	עו"ד סיני דיבון	0598814897	עו"ד סיני דיבון	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	502	ראובן אלסטר	2408939	מורד מוסמד	2408939	מורד מוסמד	מורד
	02-6221893		02-6221625	יפו 33 ירושלים	00082240	יגאל לוי	058398504		058398504		אדריכל

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
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**

תוספת 2 קומות מגורים מעל מבנה למסחר ומגורים מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממסחרי מיוחד למסחר ומגורים.
 ב. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.
 ג. קביעת השימושים המותרים.
 ד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
 ה. קביעת סה"כ שטחים מרביים ל 49261.4 מ"ר מתוכם למסחר 10823.9 מ"ר, למגורים 11527.8 מ"ר ולחניון 26909.7 מ"ר כמפורט להלן:
 סה"כ שטחים מרביים למסחר 10823.9 מ"ר, מתוכם 8082.9 מ"ר שטח עיקרי ו-2741 מ"ר שטח שרות.
 סה"כ שטחים מרביים למגורים 11527.8 מ"ר, מתוכם 7352.3 מ"ר שטח עיקרי ו-4175.5 מ"ר שטח שרות.
 סה"כ שטחים מרביים לחניון 26909.7 מ"ר, מתוכם 128.2 מ"ר שטח עיקרי ו-26781.5 מ"ר שטחי שרות.
 ו. קביעת תוספת של 24 יח"ד חדשות ל 48 יח"ד מאושרות בתוכנית 4202ב'. סה"כ 72 יח"ד.
 ז. קביעת מספר קומות לתוספת הבינוי ל-2 קומות מעל ל-4 קומות מגורים מאושרות, 3 קומות מסחר מאושרות מעל 6 קומות חניה תת"ק מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.498
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמיו
	מתארי	מפורט				
עפ"י תוכנית מאושרת 4202ב'		7352.3	2700+	4652.3	מ"ר	מגורים
		72	24	48	מס' יח"ד	
		8082.9	0+	8082.9	מ"ר	מסחר
		128.2	0+	128.2	מ"ר	חניה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שטחי מסחר (כל הזכויות לשטחי מסחר נוצלו לפי תוכנית מס' 4202 ב')
ג.	שירותים נלווים לכל שימוש לרבות חניה ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניוי
	תותר תוספת של 2 קומות מגורים מעל לקומות מגורים מאושרות לפי תוכנית מס' 4202ב'
ב.	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.</p>
ג.	חניה
	<p>1. פתרון החניה יינתן בקומת החניה הקיימת למגורים.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע לפי התקן בעת מתן היתר בניה.</p>
ד.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ה.	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<p>ו. החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע התיחסות לנושא הלחול מי נגר ונקז לתת הקרקע יעשה בתאום מנהל רשות המים ובהתאם לתשריט תמ"א 34ב' 4.</p>	<p>ו.</p>
<p>ז. תמ"א 38 - חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יכולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>ז.</p>
<p>ח. סטייה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי המצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה יחשב כסטייה ניכרת ע"פ חוק תכנון והבניה התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, כל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת ע"פ חוק התכנון התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס' יח"ד מרבי בתכנית זו מחייב וכל תוספת יח"ד יחשב סטייה ניכרת ע"פ חוק תכנון והבניה-התשס"ב 2002.</p> <p>4. גובה הבנין המסומן בנספח בינוי מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת ע"פ חוק תכנון והבניה התשס"ב 2002.</p>	<p>ח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיחה לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מרבניים (%)	סה"כ שטחי בניה לא כולל חניה	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י-שמאלי	מתחת	מעל								מתחת לכניסה	מעל לכניסה הקובעת	חניה	עיקרי			
			10	6	40.1	40	16	72	499	22479.4	49261.4	26781.5	128.2	4175.5 *	7352.3	4498	001	מגורים ומסחר
		כמסומן בתשריט											-	2741	8082.9			

הערה לטבלה:

- * 1500 מ"ר משטחי השרות למגורים משמשים לחניה למגורים.
- השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון תכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992) לרבות חניות ומרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עו"ד סיני דיבון	חתימה: מגדלי מרכז עיר בע"מ	תאריך: 2010-12-8
	תאגיד/שם רשות מקומית: מגדלי מרכז עיר בע"מ	מספר תאגיד: 514037977	

עורך התוכנית	שם: אדרי' יגאל לוי	חתימה: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תאריך: 8,12,2010
	תאגיד: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים	מספר זהות: 514037977	

בעל עניין בקרקע	שם: עו"ד סיני דיבון	חתימה: מגדלי מרכז עיר בע"מ	תאריך: 2010-12-8
	תאגיד/שם רשות מקומית: מגדלי מרכז עיר בע"מ	מספר תאגיד: 514037977	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: עו"ד סיני דיבון	תאריך: 2010-12-8
	תאגיד: ג.מ.ח.ל חברה לבניה בע"מ	מספר תאגיד: 51-1732851	

בעל עניין בקרקע	שם: ריכטר יוסף	חתימה: עו"ד סיני דיבון	תאריך: 2010-12-8
	תאגיד:	מספר זהות: 0183202	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: עו"ד סיני דיבון	תאריך: 2010-12-8
	תאגיד: א.ארנסון בע"מ	מספר תאגיד: 510528078	