

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11690

שם תוכנית: הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה בשכ' שועפאת - ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
24.05.2011
נתקבל

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

אישורים

מיתן תוקף	הפקדה
-----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11690</u> זעזעה המחויבת החליטה לאשר את התוכנית ביום <u>24.05.2011</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>א.א.</u></p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מספר תכנית: 11690 שם תכנית: : הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה בשכ' שועפאת - ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית נועדה בעיקר כדי לשנות את התכנית במ/3456א' החלה על החלקה 44 בגוש 30548 ולהגדיל את זכיות הבניה בצורה שתאפשר הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה ו 14 יח"ד בנוסף לגן ילדים שיבנה בקומת קרקע, לאחר הריסת קומת החניה הקיימת על שטח החלקה.

2- פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

נבנתה קומת חניה בחריגה מהיתר בניה, הבניה הופסקה והוגשה תכנית 11690 זו והיא מיועדת להריסה.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהם חגי יחיא מ.ר. 100379

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

: הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה
בשכ' שועפאת - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11690

מספר התוכנית

991 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

08.05.2011 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221-850
קואורדינטה Y 636-130

1.5.2 תיאור מקום שועפאת – ירושלים - אבו זריק

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה שועפאת
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30548	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	44	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/3456 א' ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456 א' ממשיכות לחול..	4795	16.08.1999
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	מס' 4393 עמ' 2390	22.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	08.05.2011	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	08.05.2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	08.05.2011	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מס' יחיד המרבי גובה, מספר הקומות, קווי בנין ושטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.	נספח בנין

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

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
44/30548			052-3879995		בית חנינה - ירושלים		לי"ר	080487465		גימאל אלגורלאני	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כתובת				דוא"ל

1.8.3 בעל עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גמאל אלגורלאני	080487465		לי"ר	לי"ר	בית חנינה - ירושלים		052-3879995		דוא"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אברהם חגי יחיאל	059916429	100379	אדריכל חגי יחיאל ערים	לי"ר	בית חנינה - ירושלים	02-6260363	0525813832	02-6260363	ibrahag@gmail.com
מורד / מוסמך	אשרף חגי יחיאל	029942513	1058	סינמא למדידות	לי"ר	שאגראת אלדור בית חנינה	02-6260363	0524342828	026260363	ahy@012.net.il

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
הועדה המקומית	ל"ר
הועדה המחוזית	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**

יצירת מסגרת תכנונית להריסת בניה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ל 3168 מ"ר (מתוכם 1489 מ"ר עיקרי ו 1679 מ"ר שירות בנוסף ל - 124 מ"ר לצורכי גן ילדים).
- הגדלת מסי יחידות ה דיור מ-5 ל-14.
- הגדלת מסי הקומות מ 2 ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בגין בניין, גדרות, להריסה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.991
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תביע מס' במ/3456א' ועוד 124 מ לגן ילדים בק/ק		1489	1023+	466	מ"ר	מגורים
		14	9+	5	מסי יחיד	

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
הריסה				מגורים ד'
	1		1	
	2		2	שביל

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר		
				אזור מגורים 5 מיוחד	
94	932	94	932	מעבר ציבורי להולכי רגל	
6	59	6	59		
100%	991	100%	991	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ב' – גן ילדים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בנייה ופיתוח</p> <p>תותר עד 180% בניה מרביים למגורים ב 6 קומות מעל קומות חניה בנוסף לגן ילדים בקומת קרקע.</p> <p>1. יזם התכנית יבנה כיתת גן ילדים בעמודת הדירות הדרום מערביות בקומת הקרקע שמעל החניון.</p> <p>2. החצר הצמודה לדירה תהיה חצר גן הילדים. בשעות בהן הגן אינו פעיל תוכל החצר לשמש את דיירי הבניין עפ"י הסדר עם עיריית ירושלים.</p> <p>3. היזם יתכנן ויבנה את כיתת גן הילדים עד רמת טופס 4 ותעודת גמר.</p> <p>4. גודל כיתת הגן יהיה בין 110-125 מ"ר בהתאם לגודל הדירות באותה עמודה בה נמצא הגן.</p>
ב.	בנין/גדר להריסה
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	חניה
ה.	היטל השבחה
ו.	סטייה ניכרת
ז.	עתיקות
	<p>המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>- דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח המיועד למגורים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p> <p>• מספר קומות וגובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• שטחי הבניה המרבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

ח. רישום וחלוקה	א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים בסעי' 3.2 לעיל. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
-----------------	--

ט. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
 2. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 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 וכיוב' 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.
 4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
 5. פסולת בניין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.2 שביל

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שביל המיועד כמעבר ציבורי להולכי רגל.
בשביל ניתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתים על ידי המעבר הזה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	** גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת	מעל לכניסה לקובעת			
			2	20.40	43% על קרקעית 80% תת קרקעית	15	14	35.3%	1484	0	195	932	1	מגורים ד'
			6						3292	1484	1613			

* שטחי הבניה המירביים למגורים הם 180% מירבי מעל חניה תת קרקעי בנוסף לגן ילדים בהיקף 124 מ"ר בקומת קרקע.
 ** גובה המבנה יחשב ממפלס ה-0.00.
 *** שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

שימור וניצול מי נגר עילי:
 א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

6.1 הפקעה לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

א. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 ב. תנאי למתן היתר אכלוס יהא העברת שטח גן הילדים לעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 08.05.2011	חתימה:	שם: גמאל אלגולאני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080487465		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 08.05.2011	חתימה:	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100567	חתימה: אברהים חגי יחיא מ.ר. 100378	תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 08.05.2011	חתימה:	שם: ג'מאל אלגולאני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080487465		תאגיד:	