

1011435

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5884 א'

שם תוכנית: הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש, ברח' בעל השאלות 6
קרית משה, ירושלים.

נושף דופנים
לשכת התכנון המחוזית

13.09.2011

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הריסת בנין קיים, ובמקומו בניית בנין חדש למגורים
התכנית מציעה :

בחלקה 59 קיים בנין מגורים בן קומה אחת המוצע כולו להריסה ובמקומו מוצע בנין מגורים
חדש בן 4 קומות ובן 4 יח"ד חדשות מעל קומת מרתף המיועדת לחנייה ומחסנים.
כמו"כ התכנית מציעה ביטול חלק מדרך (חלקה 67) והצעת דרך חדשה מתוך שטח חלקה 59.

התכנית תואמת את הבינוי בשכונה ועונה על המדיניות שנקבעה ע"י רשויות התכנון.
מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע

מצ"ב נסח טאבו

ישנה הסכמה מליאה של בעלי הענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין קיים ובניית בנין חדש 2, ברח' בעל השאילתות 6 ,
קרית משה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

5884 א'

מספר התוכנית

353 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

14.08.11

תאריך עדכון
המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום
התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 218/450
קואורדינטה Y 632/835
- 1.5.2 תיאור מקום** מתחם בין רח' בעל השאילתות ורח' שרירא גאון
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
- שכונה גבעת שאול
רחוב בעל השאילתות
מספר בית 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30162	מוסדר	חלק מהגוש	59	
30151	מוסדר	חלק מהגוש		67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/07/1959 י' תמוז תשי"ט
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	10/01/2004 כא' טבת תשס"ד
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א'. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג' שבט תש"ס 30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	14.08.11		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	14.08.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	27.06.11	1		1:100	מנחה *	נספח בינוי 1
	ועדה מחוזית	אלברט מיכאל מורד	27.06.11	1		1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה

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.

* הנספח מחייב לגבי גובה הבניה, מס' הקומות ומס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6230559	0544336518		שרירא גאון 4 קרית משה, ירושלים				6554279	אינדיג משה	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			0573191919	אברמסקי 3 ירושלים			000551119	רוזנפלד אריה		
			0506475584	פנים מאירות 14 ירושלים			008187452	קרפל ישעיהו		
			0527165222	המגיד ממוזריטש 23/8 ביתר עילית			029502853	פישל חוניג אפרים		
			0527165111	המגיד ממוזריטש 69/7 ביתר עילית			035714872	קרפל יעקב מאיר		
			026297777	כבר ספרא, ירושלים				עיריית ירושלים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-6734030	רח' יהודה 14 ירושלים			08176	50594-1	אינן אפרת	אדריכל	עורך ראשי
Shmoeli2@bez eint.net		0506-556049	02-5714288	רח' פטאל 7 ירושלים			40617	69307122	מירי שמואלי	הנדסאית	עורכת משנה
		0505411990		רח' שמשון 13 ירושלים			828	015905862	אלברט מיכאל	מהנדס אזרחי מודד מוסמך	מודד

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

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, ושינויים במערך ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג' ומאזור מגורים 2 לדרך וביטול דרך מאושרת.
- 2.2.2 קביעת מסי קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל- 4 יח"ד.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה ל- 833 מ"ר מתוכם 525 מ"ר שטח עיקרי ו-308 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית.
- 2.2.9 שלבי ביצוע

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.353
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתאר 62	525		241+	284	מ"ר	מגורים
	4		3+	מאושרת 1 יח"ד	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	עצים לעקירה	הריסה	איחוד וחלוקה	201	מגורים ב'
201	201	201	201,202	202	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	מגורים ב'		אחוזים	מ"ר	יעוד
99%	349.5	מגורים ב'		92%	326	מגורים 2
1%	3.5	דרך מוצעת		8%	27	דרך מאושרת
100%	353			100%	353	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, מחסנים ושטחי שירות למגורים	
הוראות	4.1.2
א. סטייה ניכרת	- מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. - גובה הבניה המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ב. עיצוב אדריכלי	- הבניה תבוצע באבו טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניים הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
ג. פסולת בניין	- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. - באחריות בעל ההיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה עפ"י דין.
ד. חניה	- התניה תהא על פי התקן התקף במועד היתר הבניה. - התנייה תהא תת - קרקעית בתחום המגרש בלבד - כמצוין בנספח הבינוי.

ה.	הריסה	המסומן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי, להריסה לרבות חריגות הבניה בחזית המערבית של חלקה 59 בתחום רח' בעל שאילתות מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות שבחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שמבניהם.
ו.	רישום, איחוד וחלוקה	- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. - החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ולוח ההקצאה ובתחום החלוקה החדשה כמסומן בנספח איחוד וחלוקה. - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. - לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות התצ"ר והוצאות הרישום מבעלי הזכויות.
ז.	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
ח.	תנאים להיתר בניה.	- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. - תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיף 6.1.
ט.	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
י.	החדרת מי נגר	החדרת מי הנגר במגרשים תהא עפ"י תמ"א 4/ב/34: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
יא.	דרך לביטול	דרך מיועדת לביטול כפי המסומן בפסים אלכסוניים אדומים על גבי התשריט

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שימושים המותרים ביעוד דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה					מעל לכניסה	מתחת לכניסה הקובעות		מעל לכניסה הקובעות				
										הקובעות	הקובעות	שרות				עיקרי
			1	4	43	4	238	833	237	—	71	525	349.5	201	מגורים ב'	
כמוסמן בתשריט																

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים. לא כולל קומה טכנית.

6. הוראות נוספות

- 6.1. עצים לשימור, עקירה, ונטיעת עצים.
 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.
 - העצים המסומנים בתשריט לשימור הם 2 עצי ברוש בצד מערב כלפי רחוב בעל השאילתות. הוראות השימור: חפירה ו/או שינוי מפלס/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 - 13- עצים לעקירה, 6 ברושים בצד הדרומי, חזית רח' פועה בתחום גישת רכבים לחנייה ו-8 עצי פרי ותויה בנוניים קטנים + עץ יבש.
 - פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול, נטיעת 8 עצים חלופיים גודל 9 גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום או גן מקצועי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13/9/11	<i>[Handwritten Signature]</i>		035714872	קרפל יעקב מאיר	
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
13/4/11	<i>[Handwritten Signature]</i>		000551119	רוזנפלד אריה	
13.4.11	<i>[Handwritten Signature]</i>		008187452	קרפל ישעיהו	
13.9.11	<i>[Handwritten Signature]</i>		029502853	פישל הוניג אפרים	
13/9/11	<i>[Handwritten Signature]</i>		035714872	קרפל יעקב מאיר	
				מחלקת נכסי עיריית ירושלים	
	איילן אפרת - אחראי יחידה 14 בקצת, ירושלים טל 02-6734030		505941	איילן אפרת	עורך התכנית

עיריית ירושלים

המסוננת על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

[Handwritten Stamp]
קובי
הממונה על חתימה
תאריך 5.9.11