

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6329 ג'

שם תוכנית:

הקמת מבנה מגורים בן חמש קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית, בשכונת ש"ח ג'ראח, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במגרש ריק בשכונת ש"ח ג'ארח מבקש בעל הקרקע לבנות מבנה מגורים בן חמש קומות מעל לקומת חנייה תת-קרקעית.
תכנית 6329 החלה על השטח מאפשרת בנייה למגורים של 4 קומות מעל קומת חנייה לשם יצירת 8 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הקמת מבנה מגורים בן חמש קומות, מעל קומת
חנייה תת-קרקעית, בשכונת ש"ח ג' ראח, י-ם

שם התוכנית
1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית
6329 ג'

שטח התוכנית
1.2 שטח התוכנית
727 מ"ר

שלב
1.3 מהדורות
מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב
7

תאריך עדכון המהדורה
יוני 2009

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית
1.4 סיווג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל.ר.

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

221800 קואורדינטה X
633600 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 21 בגוש 30504 בשכונת שיח ג'ארח.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
שיח' ג'ארח -
-
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30504	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מהחבלי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14-05-2000	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6329 ממשיכות לחול.	• שינוי	6329
07-05-1992	4000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3828 ממשיכות לחול.	• שינוי	3828
18-09-1966	1301	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	• שינוי	62
15/1/2004	י.פ. 5264	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 תכנית חניה בירושלים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדר' דוד שרקי	יוני 2009	1		1:100	מנחה, למעט מס' יח"ד וגובה הבנין	נספח בינוי
		אדר' דוד שרקי	יוני 2009		13	~	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' דוד שרקי	יוני 2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	saleh@hirbawi.com	02-5849473	054-3332332	02-5849473	כתובת 839, ת.ד. 91007, ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		80147291	עבד אלסלאם חירבאוי	בעלים

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי	

1.8.3 בעל עניין בקרקע

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	saleh@hirbawi.com	02-5849473	054-3332332	02-5849473	כתובת 839, ת.ד. 91007, ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית <td></td> <td></td> <td>עבד אלסלאם חירבאוי</td> <td>בעלים</td>			עבד אלסלאם חירבאוי	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	cherki@jbw.co.il	02-6273772	02-6282911	02-6276585	רח' עזרת ישראל, 9, ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	32314	13556956	דוד שרקי	אדריכל
	alawzi@bezeqint.net				רח' צלאח אלדיין 10, ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	1180		עומרי האני	מסמך 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**

הקמת מבנה מגורים בן חמש קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית, בשכונת שיח' ג'ראח בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- ג. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קו בניין אפס תת-קרקעי.
- ד. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. הגדלת שטחי הבנייה בחלקה וקביעתם ל-2261 מ"ר מירבי.
- ח. קביעת שטח מירבי לבנייה מעל לקרקע, ל-240%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.727
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב הקיים	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תכנית 6329	1558.1		810.4	747.7	מ"ר	מגורים
	8		0	8	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	

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: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.1.2	הוראות
א.	הבינוי המופיע בנספח הינו מנחה מלבד.
ב.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה
א.	תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי וחזיתות של המבנה 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 שידרשו, כולל נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש, ושימור עצים בוגרים קיימים בשטח.
ג.	אישור אגף תושייה.
ד.	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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	חניה	ה.
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ו.
<p>א. יוותרו לפחות 25% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד')</p>	החדרת מי נגר	ז.
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ח.
<p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	י.
<p>אחוזי הבנייה המרביים המצויינים בטבלת זכויות והוראות בניה, גובה הבינוי המצויין בנספח הבינוי וקווי הבניין המצויינים בתשריט מחייבים.</p> <p>כל סטייה מנתונים אלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p>	סטייה ניכרת	יא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה אחוץ (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת	לכניסה							מתחת קרקע	שטחי בניה	שטח				עיקרי	
4	4	4	1	5	45	11 יחיד לזונם נטו	8	240	2261.2	520.9	0	182.1	1558.1	727	1	מגורים ג'

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

* אחוזי הבניה מתייחסים לשטחים מעל הקרקע (לא כולל קומת חנייה)

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

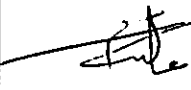
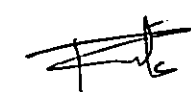
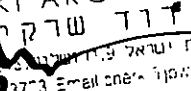
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב
ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית – תוך שבע שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/2/12			80147291	עבד אלסלאם חירבאווי	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
19/2/12			80147291	עבד אלסלאם חירבאווי	בעלי עניין בקרקע
19/2/12		13556956	13556956	דוד שרקי אדריכל	עורך התכנית

DAVID CHERKI ARCHITECT
 דוד שרקי אדריכל
 חברה ישראלית בע"מ רשומה במס' 3773
 מס' ת.ד. 2829 ח.פ. 02-5273773 Email: dcher@dcarch.com