

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
19 12 2007
בתקבל
תיק מס' 1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/606/ב/1

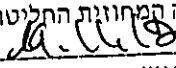
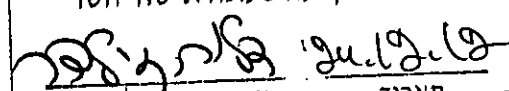
שם תוכנית: שינויים במתחם בית אבות - שורש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  לأשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו משנה את הוראות הבינוי בשטח שיועד למוסד לקשישים בתוכנית מאושרת מי/606/ב.

מטרות התוכנית:

1. הוספת קומה בבניינים 14 – 17 ללא שינוי בגובה הבניינים המקסימלי שהוגדר בתוכנית מאושרת מי/606/ב.
2. שימושים מבוקשים בשטח עיקרי 2,000 מ"ר.
- שימושים מבוקשים בשטח שירות 750 מ"ר.
3. תוספת השטחים לפרויקט נדרשת לצורך התאמות לתקנות חדשות שנכנסו לתוקף בכיבוי אש, בהג"א, במשרד הבריאות וכו'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינויים במתחם בית אבות - שורש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מי/606/ב/1

מספר התוכנית

35.700 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 02.12.2012

מיתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל.ר.

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 מטה יהודהקואורדינטה X 206600
קואורדינטה Y 633450**1.5.2 תיאור מקום** שורש - מגרש בית אבות עפ"י תוכנית מי/606/ב**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. מטה יהודה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

ירושלים
שורש

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי**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
29706	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	42

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
מי/606/ב	לא קיים מספור מגרשים

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
מי/606/ב	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - כל יתר הוראות מי/606/ב ממשיכות לחול	5713	04/09/2007
מי/200	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/200 הוראות תכנית מי/200 תחולנה על תכנית זו	2578	15/11/1979
מי/606	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - כל יתר הוראות מי/606 ממשיכות לחול.	3521	28/01/1988

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	גודם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' גיל שנהב	אדרי' גיל שנהב	02/12/2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' גיל שנהב	אדרי' גיל שנהב	02/12/2012	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' גיל שנהב	אדרי' גיל שנהב	20/06/2012	1		1:500	מנחה*	נספח בינוי ופיתוח - מס' 1
	ועדה מחוזית	אדרי' גיל שנהב	אדרי' גיל שנהב	20/06/2012	1		1:250	מנחה*	נספח התכנים וחזיתות - מס' 2

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

* הנספחים מחייבים לעניין גובה המבנים, מספר הקומות, קווי הבניין והתכנית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8997718	050-5338032	09-8997649		המייסדים 41, אבן יהודה	513491969	כפר אבות שורש בע"מ		51250447		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8997718	050-5338032	09-8997649		המייסדים 41, אבן יהודה	513491969	כפר אבות שורש בע"מ		51250447		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888		רח' יפו 216, ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל				
	09-8997718		09-8997649		המייסדים 41, אבן יהודה	513491969	כפר אבות שורש בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gli@canshen.co.il	03-6471997		03-6496644		ת.ד. 58188, ק.עתידים, 61580			39543	57183550	גיל שנהב	אדריכל
bernardg@data map.com	03-7516356		03-7541000		הירקון 67, בני ברק		קבוצת דטהמפ	570	052602984	ברנד גטניו	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.	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**

2.1.1 שינויים במתחם בית אבות שורש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד משטח מוסד פרטי לשטח לדוור מיוחד.

2.2.2 תוספת 2,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-750 מ"ר שטחי שרות ללא שינוי במס' יחידות הדוור.

2.2.3 קביעת 28,150 מ"ר שטחים עיקריים ו-9,250 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 37,400 מ"ר בתחום התכנית.

2.2.4 שינוי מס' קומות במבנים 14, 15, 16, 17 מ-4 קומות ל-5 קומות, ללא חריגה בגובה בניין מכסימלי המוגדר בתוכנית מ/606/ב.

2.2.5 שינוי חתך בנינים 14-17 ללא שינוי בגובה המאושר ב- מ/606/ב.

2.2.6 קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	35.700
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תבע מ/606/ב, היתרי בניה מס': 23315, 24337, 24336, 23469, 23666	28,150		+ 2,000	26,150	מ"ר	דוור מיוחד
	306		0	306	מס' 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
	זיקת הנאה לציבור מעבר לרכב תדום לטובת תא שטח 100	101	דיוור מיוחד
		101	תיירות

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	אחוזים	מ"ר
93	33200	93	33200
7	2500	7	2500
100	35700	100	35700

		יעוד	
	דיוור מיוחד		מוסד פרטי לקשישים
	תיירות		אזור תיירות ונופש
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	שטח למוסד פרטי המיועד להקמת בית אבות/דיור מוגן, שיכלול דירות לקשישים, מחלקות אשפוז ושטחים נלווים כגון: מינהלה, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניוי תותר בנית 306 יחידות לקשישים בתוספת שטחים לרווחת הקשישים. מחלקות אשפוז (סעודיות, תשושים, דיור תומך). שינוי במספר יחידות לקשישים יהווה סטייה ניכרת.
ב.	מגבלות בניה לגובה גובה המבנים, מספר הקומות ומיקומם יהיה כמסומן בנספח הבינוי, למעט חדרים טכניים על הגג בגובה של עד 3.5 מ'. שינוי בגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת.
ג.	קווי בניין עפ"י התשריט ונספח הבינוי. תותר בניית חדר אשפה מחוץ לקווי הבנין באישור הועדה המקומית.
ד.	הוראות בניה למרתפים תותר בנית שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. לא תותר העברת שטחים אלו אל מעל הקרקע.
ה.	תנאים למתן היתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקניימ 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, 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.
ו.	הוראות חניה חניה עילית בהתאם לנספח הבינוי, תוך התאמת החניה לנספח על ידי מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה. יתר מקומות החניה, לפי התקן, או מעל לתקן, בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, יהיו תת קרקעיים.
ז.	עיצוב פיתוח ובינוי יותר חיבור בין בניינים במעבר מקורה במפלס קומת הקרקע. בין הבניינים בשטח המגוון המרכזי, תותר בנית פרגולות, מעברים מקורים, העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נוספים לשירות השטח הפתוח.
ח.	סטייה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 2 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. השימושים הקבועים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה משימושים אלו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח הא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה כ"ס	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי שרות			
												שרות	עיקרי שרות				
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	**	*	**	*	9.22	306	112.65	9900	-	9,250	28,150	33,200	100	דורך מיוחד

* עפ"י נספח בינוי ופיתוח המצורף לתוכנית זו.

** עפ"י נספח החזיתות המצורף לתוכנית זו.

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

הבינוי בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית הבינוי המנחה ונספח החזיתות המצורפים, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל בהתאם לחוק.

6.3 שיפוי

תביעות ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התוכנית.

6.4 נגישות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תיהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת אך לא חלופה.

6.5 צוברי גז

6.5.1 מיקום הצובר יאושר ע"י מפקח עבודה אזורי.

6.5.2 כל מערכת הגז תתבצע בהתאם לדרישת ת"י 158.

6.6 שימור, ניצול והחדרת מי נגר עילי

6.6.1 ייוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). פתרונות בפועל יבוצעו מול הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.7 הוצאות

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על היזם וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

6.8 עבודות תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתיות ואת כל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין אם על קרקעי ובין אם תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. תשתיות על כביש הגישה בתחום התב"ע, המופיע כ"זיקת הנאה לציבור ומעבר לרכב חירום" יהיו בהשתתפות היזם.

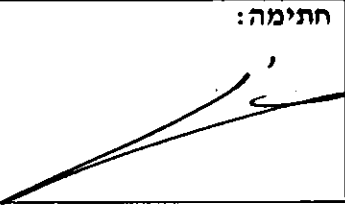
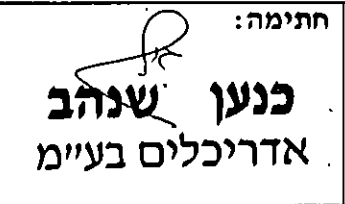
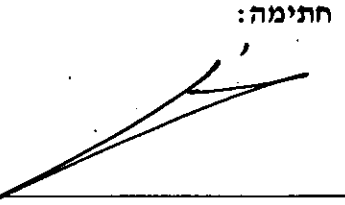
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יהושע שפונדר		חתימה: 	תאריך: 12.12.12	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: כפר אבות שורש בע"מ		מספר תאגיד: 513491969	תאריך: 12.12.12	
שם: אדרי גיל שנהב		חתימה: 	תאריך: 2.12.12	עורך התוכנית
תאגיד: כנען שנהב אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 514198522	תאריך: 2.12.12	
שם: כפר אבות שורש בע"מ		חתימה: 	תאריך: 12.12.12	יזם בפועל
תאגיד: כפר אבות שורש בע"מ		מספר תאגיד: 513491969	תאריך: 12.12.12	
שם: 		חתימה: 	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
תאגיד: הבעלים: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		מספר תאגיד: 	תאריך: 	
שם: 		חתימה: 	תאריך: 	
תאגיד: החוכרים: כפר אבות שורש בע"מ		מספר תאגיד: 513491969	תאריך: 	