

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון והמחוזות 10. 10. 2013 תיק מס'
תוכנית מס' 14102	
שם תוכנית: בניין חדש בשכ' שרפאת- ירושלים.	
תיק מס' _____	

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.8.13</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>בני דלפר</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : בניין חדש בשכ' שרפאת- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת שרפאת בתחום התכנית המאושרת 4552 דרום ירושלים על שטח בסה"כ 705 מ"ר, במגרש ריק.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 4552 הם :
1- אזור מגורים 3 מיוחד.

מצב בניין מוצע :
התכנית מציעה בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 12 יח"ד.

הקרקע היא בבעלות של המגשים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין חדש בשכ' שרפאת- ירושלים.	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	14102	
1.2	שטח התוכנית	705 מ"ר	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	09.09.2013	
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	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	218-450
		קואורדינטה Y	627-550
1.5.2	תיאור מקום	שרפאת	
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	שרפאת
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30916	• לא מוסדר	• כל הגוש	_____	_____

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
16.01.2001	4978	תכנית זו מבטילת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4552 ממשיכות לחול.	• ביטול	4552

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	נירה שובל	09.09.2013	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	נירה שובל	09.09.2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	נירה שובל	09.09.2013	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית*	נספח בניין

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 לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין : גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין.

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

מגיש התכנית	לק"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לק"ר	נואל זחייקה	080735251	לק"ר	לק"ר	ערב- סוחרה- ירושלים				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מגיש התכנית	לק"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לק"ר	נואל זחייקה	080735251	לק"ר	לק"ר	ערב- סוחרה- ירושלים				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	נירה שובל	009746066	21667			רח' מורגנטאו 18/2- ירושלים	025865287	0546469612	02-5865287	nirshoval@gmail.com nabilm@bezeqint.net
• מודד	מודד	מורד מחיסן	021843941	1310	ירושלים שירות הנדסה ומדידות		בית חנינה- ירושלים			026567605	

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	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
- קביעת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2149.0 מ"ר (מתוכם 1479.20 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 669.80 מ"ר).
- הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- קביעת מס' יחיד ל- 12 יחיד.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת קוי בנין חדשים.
- קביעת הוראות מיוחדות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	705.70
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ התכנית		1479.20	+823.55	655.65	מ"ר	מגורים
המאושרת 4552		12	6+	6	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
			הוראות מיוחדות		
			1	1	מגורים ג'

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	705	אזור מגורים ג'		100%	705	אזור מגורים 3 מיוחד
100%	705	סה"כ		100%	705	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
קווי בניין	ב.
קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלאות מתחת לקרקע.	
גדרות	ג.
גובה הגדר לא תעלה על 1.20 ס"מ ממפלס הרחוב	
עיצוב אדריכלי	ד.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה	
תנאים להיתר בניה	ה.
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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>	
חניה	ו.
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>	
היטל השבחה	ז.
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
רשות העתיקות	ח.
על פי חוק העתיקות, התשלי"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.	
פסולת בנין	ט.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	

<p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>י.</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>יא.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תת (קרקעית) (%)	תכסית תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	5	15.25**	66.80%	45%	17	12	304.82%	2149.0	471.00	0	198.80	1479.20	705	1	מגורים ג'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג עד גובה 18.25 מ כולל מעקה תקני.

6. הוראות נוספות

6.1. בתכניות הכוללות חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.2. הוראות מיוחדות:
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור הם שדות ראייה לכבשים ולא תותר בהם הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה ונמוכים מגובה 3 מטר מפני המיסעה. זכותה של העירייה או כל גורם אחר הפועל מטעמה לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראייה הנ"ל לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.
6.3. חלול מי נגר:
ייתרו 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 וחלוקים).
6.4. חלוקה ורישום:
<p>א. 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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

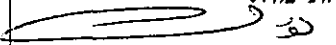
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 09.09.2013	חתימה:	שם: נואל זחייקה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 09.09.2013	חתימה:	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 09.09.2013	חתימה:	שם: נואל זחייקה	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	