

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13546 א'

שם תוכנית: הקמת בניין חדש ליד בניין קיים לשימור - שכונת שיק גאראח - ירושלים

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 12-05-2014
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מספר תכנית: 13546 א'

שם תכנית: שמירת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בשכונת שיק ג'אראח-ירושלים.

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

על הקרקע קיים היום בניין קטן (מלפני 1967) בן קומה 1, בניין זה מיועד לשימור, לצדו מוצע הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת תת קרקעית לחניה ומחסנים. הבינוי המוצע משתלב בסביבה הקיימת והעתידית של שכונת השיך ג'אראח שנחשבת למרכז ירושלים המזרחית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש ליד בניין קיים לשימור
בשכונת שיך ג'ראח - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

'א 13546

מספר התוכנית

620 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06/06/2014

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 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 221-875
 - קואורדינטה Y 633-300
- 1.5.2 תיאור מקום שיך גיאראח - ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - שיך גיאראח שמעון הצדיק

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	• מוסדר	• חלק מהגוש	51	-

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
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.1959
3386	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3386.	3356	07.07.1986
5166 /ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	מס' 5264 עמ' 1588	15.01.2004
מק/5022 א'	• 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	06/06/2014	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	06/06/2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	06/06/2014	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח בינוי

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 בניה, שטחי בניה, ומס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	חאלד קלותי	080501356	לי"ר	לי"ר		שיך ג'אראח - ירושלים		0544477339			30514/51

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	חאלד קלותי	080501356	לי"ר	לי"ר	שיך ג'אראח - ירושלים		0544477339		
לי"ר	סאמר קלותי	080354889	לי"ר	לי"ר	שיך ג'אראח - ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אברהים חגי יחיא	059916429	100379	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	לי"ר	צאלאח אלדין 10, ירושלים	02-6260363	0525813832	02-6260363	ibrahag@gmail.com
מודד מוסמך	האני עומרי	27606979	1180	בית אלמאקדס להנדסה ומדידות	לי"ר	צאלאח אלדין 10, ירושלים	02-6276585	0522870386	02-6276585	aalawzi@yahoo.ca

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**

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית, ושמירת בניין קיים מיועד לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- קביעת שטחי בניה ל 1322 מ"ר (מתוכם 913.19 מ"ר עיקרי ו 408.81 מ"ר שירות) על החלקה.
- הגדלת מסי יחידות הדיור מ-3 ל-5.
- בניית 4 קומות על קומת מרתף/ חניה אחת.
- קביעת שלבי ביצוע ל תוספת הבניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר / מדרגות להריסה.
- קביעת הוראות בדבר מבנה לשימור.
- קביעת הוראות בדבר חניה תת מקרקעית.
- קביעת הוראות בדבר קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.620
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תב"ע מס' 3386	913.19		603.19+	310	מ"ר	מגורים
	5		2+	3	מס' יח"ד	

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שימור	הריסה	1	מגורים ג'
I	I		

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	620	אזור מגורים ג'		100	620	אזור מגורים 5

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ב.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p>
ג.	חניה
ד.	<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ה.	סטייה ניכרת
	<ul style="list-style-type: none"> • גובה 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. • 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. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין וכן מן הבנין המסומן לשימור יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • שימור המבנה במלואו ללא תוספת בניה מעליו. • שטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות והוראות הבניה (טבלה בסעיף 5) הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	עתיקות
	<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</p>

		הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה	בניין / גדר/ מבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ח.	הוראות שימור	<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ד. יש לשמור על עץ התות הקיים בצמוד לגדר הדרומי של החלקה.</p> <p>ה. שימור עץ זה יהיה תנאי למתן טופס איכלוס.</p> <p>ו. חפירת האתר תלווה בפיקוח רשות העתיקות שכן האיזור ידוע כאתר ארכיאולוגי</p> <p>ז. שיקום הבניין ההיסטורי והריסת המבנים הארעיים יהיה מלווה באדריכל שימור.</p>
ט.	עצים לעקירה והעתקה ושימור	<p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת שלושה עצים חלופיים גודל 9 גובה 4.5 מ'. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י.	בתכניות הכוללות חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יא.	חלחול 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
יב.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

יג.	תושי"ה	א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי המידות התקניות. ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
-----	--------	---

יד. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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 מיווג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, 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 הועדה 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 הני"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 הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
5. גובה הגדר סביב האתר לא יעלה על 1.2 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	בהתאם למסומן בתשריט			1	4	16.60	56%	8.1	5	213.23%	1322	330	-	78.81	913.19	620	1	מגורים ג'

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, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

אחוזי הבניה המירבים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת-קרקעים) הינם 160%.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת-קרקעים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו.

6. ביצוע התוכנית


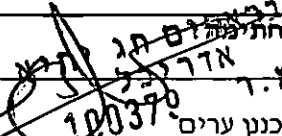
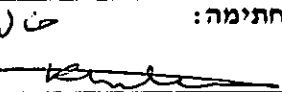
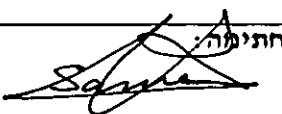
6.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

7. חתימות

תאריך: 06/06/2014	חתימה: 	שם: חאלד קאלותי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080501356		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 06/06/2014	חתימה: 	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100567		תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	
תאריך: 06/06/2014	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 06/06/2014	חתימה: 	שם: חאלד קאלותי	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080501356		תאגיד:	
תאריך: 06/06/2014	חתימה: 	שם: סאמר קאלותי	
מספר תאגיד: 080354889		תאגיד:	