

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0160820

הקמת שני בנייני מגורים בשכונת שרפאת



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.2.16 ל.אשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 7 בגוש 30277 בשכונת שרפאת, חלקה ריקה מכל בניין, אושרה לאחרונה תכנית תשריט חלוקה לפי פרק ד' שמחלקת את החלקה לשני מגרשים והתכנית מתייחסת אך ורק למגרש אחד משני המגרשים. זכויות הבניה המוצעים בתכנית זו תואמו לתכנית 9802'א' שגובלת לתכנית זו ונערכה על ידי כמו כן מוצעת חזית מסחרית בקומת קרקע ולכן מוצע קו בנין 0 בחזית הקדמית. אחמד מוחמד גברין הוא הבעלים הבלעדיים של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת שני בנייני מגורים בשכונת שרפאת
	מספר התכנית	101-0160820	
1.2	שטח התכנית	1.168 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218750 קואורדינאטה X

628400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שרפאת-ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שרפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	לא מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 3365.	ביטול	3365 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 א ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אברהים חגי יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אברהים חגי יחיא			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מספר הקומות וקווי בנין.	12/08/2015		אברהים חגי יחיא	07/07/2013	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון: 1	06/10/2015		אברהים חגי יחיא	01/07/2013		1:250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אחמד סלמאן		ירושלים	ירושלים	(1)		054-7556854	02-6260363	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת שרפאת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחמד סלמאן		ירושלים	ירושלים	(1)		054-7556854	02-6260363	

(1) כתובת: שכונת שרפאת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהים חגי יחיא	100379	ירושלים	ירושלים	שגירת אל דור (1)		02-6260363	02-6260363	ibrahag@gm ail.com
	מודד	אשרף חגי יחיא	1058	סיגמה להנדסה ומדידות	ירושלים	שגירת אל דור (1)		02-6260363	02-6260363	ahy@012.net. il

(1) כתובת: שכונת בית חנינה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שני בנייני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור הקמת שני בנייני מגורים.
3. קביעת שימושים עבור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת שטחי בניה ל 3000.5 מ"ר, 100 מ"ר יוקצו עבור דירה עם אנשים עם מגבליות.
5. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
6. קביעת מס' יחיד ל 16 יחיד.
7. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניה ולמחסנים.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	88		+88			מבני ציבור (מ"ר) מ"ר
	16		+11	5		מגורים (יח"ד) יח"ד
	1,689.5		+1,159.5	530		מגורים (מ"ר) מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ומבנים ומוסדות	1
ציבור	
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	29.52	2.53
מגורים 5	1,060.83	90.79
מעבר ציבורי להולכי רגל	78.05	6.68
סה"כ	1,168.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.52	2.53
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,060.84	90.79
שביל	78.06	6.68
סה"כ	1,168.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון דרך גישה לחלקה כולל פנויים בתחום דרך הגישה בתיאום עם מחלקת דרכים.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים מעבר רגלי להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שביל וישמש כמעבר ציבורי להולכי רגל.
ב	פיתוח סביבתי קירות התמך לא יעלו על 3 מטר.
4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מגורים ומוסדות ציבור
4.3.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ב	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבנינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**4.3****קווי בנין**

ה

קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי: קו הבינוי התת קרקעי הינו עבור שטחי בניה תת קרקעיים הנמצאים במלואם מתחת לפני הקרקע.

קולטי שמש על הגג

ו

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה

ז

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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.
4. תנאי להיתר בניה יהיה רישום התצ"ר בחלקה, לפי החלוקה שנעשתה לפי פרק ד' לחוק.
5. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח השביל הצפוני.
6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים לעניין קביעת מיקום וגודל מתקן האשפה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון דרך גישה לחלקה כולל פנויים בתחום דרך הגישה בתיאום עם מחלקת דרכים.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הדירה עבור אנשים עם מגבלות מול מנהל המחלקה לתכנון מבני ציבור.
9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת כיבוי אש.
10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת עתיקות.
11. תנאי להיתר בניה יהיה המחלקה לאיכות הסביבה.
12. תנאי להיתר בניה, חפירה פיתוח לבניין יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס + שירות.
13. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת מידע תכנוני.
14. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע.

עתיקות

ח

על פי חוק העתיקות, התש"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.

חומרי חפירה ומילוי

ט

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין	שימוש תאי שטח	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			1		10	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	12	88	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	4	16.85 (1)	16	45	288	3000.5	1092	219	1689.5	1060.84	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	אחורי	קו בנין (מטר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1	אחורי	קדמי
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1		(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המירביים למגורים הם 180% מעל הקרקע בנוסף ל 100 מ"ר עבור דירה עבור אנשים עם מגבלות בקומת הקרקע.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות מרחבים מוגנים וחניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- גובה הבניה יחשב ממפלס ה 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 20.00.
- (2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לפי החלוקה שנעשתה עפ"י פרק ד' שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

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.

ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 ניהול מי נגר

ייוותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3 היטל השבחה

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.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית .7

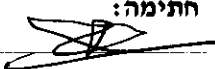
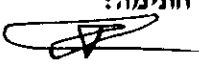

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית הינו 7 שנים.

8. חתימות

תאריך: חתימה: 	סוג: אחר	שם: אחמד סלמאן שם ומספר תאגיד: ירושלים	מגיש התכנית
תאריך: חתימה: 	סוג: אחר	שם: אחמד סלמאן שם ומספר תאגיד: ירושלים	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: אברהים חגי יחיא שם ומספר תאגיד: ירושלים	עורך התכנית

אברהים חגי יחיא
עורך ראשי
מ.ר. 100379