

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0386847

הריסת בניין והקמת בניין חדש בשכ' ערב-סוחרה, ירושלים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז ירושלים
2017-00-ג -
ג ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/08/2016
להפקיד את התכנית

26/01/2017
תאריך
כ"א אלול ה'תשע"ז
יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.1.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל התכנון / יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שם תוכנית: הריסת בניין והקמת בניין חדש בשכ' ערב-ס וחרה, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית נמצאת בשכונת ערב-ס וחרה בתחום התכנית המאושרת 2683א דרום ירושלים על שטח של 576 מ"ר,

היעוד המאושר בתחום הבתכנית הוא אזור מגורים 6:

מצב בניין קיים:

בתחום התכנית קיים בניין בן 3 קומות ללא היתר, סכ"ה 4 יח"ד קיימות ללא היתר בנייה.

מצב מוצע בתכנית:

התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ז קרקעית, סכ"ה 7 יח"ד חדשות. ומציעה הפרשת שביל ברוחב של 4 מ'.

קיים הליכים משפטיים.

הקרקע היא בבעלות של המגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הריסת בניין והקמת בניין חדש בשכ' ערב-10 חרה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0386847

מספר התכנית

0.576 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

223325 קואורדינאטה X

628460 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבל מוקבר, ערב- סוחרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ערב- סוחרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	חלק	1	

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

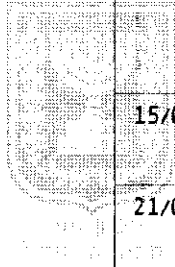
לא רלוונטי

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
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2683 / א.	ביטול	א / 2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק / 5022 / א. הוראות תכנית מק / 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	30/11/2016	מואייד קואסמי	30/11/2016	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/11/2016	מואייד קואסמי	30/11/2016		לא

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
	פרטי	עטא סווארה			ירושלים	(1)		02-7345084		ataa_120@yaho.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ערב- סווארה- ירושלים..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עטא סווארה			ירושלים	(1)		02-7345084		ataa_120@yaho.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.
(1) כתובת: ערב- סווארה- ירושלים..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז (1)		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז (1)		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	חסן אלקיסי	1347	שרותי הנדסה ומדידה	ירושלים	סילוואן		02-7564814	02-7564814	s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: רחוב אלמקדסי.



מחלקת המבחן
משרד הביטחון



מחלקת המבחן
משרד הביטחון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הריסת בניין והקמת בניין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בנייה המירביים בתחום התכנית ל- 1158 מ"ר.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מסי יחיד ל- 7 יחיד..
5. הגדלת מספר קומת מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
6. קביעת הוראות בגין מכנה וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.576

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+5	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	664		+448	216	מ"ר	מגורים (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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים ג'	1	מבנה להריסה	מגורים ג'	1
שביל	101	קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	שביל	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	486.54	84.48
שביל	89.39	15.52
סה"כ	575.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	307.19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2- קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שביל הגישה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבניין והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת א. מסי הקומות כמצויין בנספח מס'1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002. ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס'1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין והמרחק בין שני הבניינים יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ו	פסולת בניין 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.
ז	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין 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. 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 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 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. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מיקום וגודל מתקן אשפה בתוך שטח המגרש, בתאום עם מחלקת תברואה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת כבאות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות.</p>
ט	עתיקות	<p>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 לכבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
4.2	שביל	
4.2.1	שימושים	
	דרך	
4.2.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל שבו תורה גישה לכלי רכב. ג. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ד. שטח זה מיועד להפקעה כמפורט בסעי' 6.3 להלן.</p>

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	1	4	12.4 (1)	14.4	7	45	238	1158	386		108	664	487	1	מגורים	מגורים ג'	



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

קדמי (2)	אחורי (2)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..
- (2) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום	<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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>ייותרו 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).</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	<p>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 לכלל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: עטא סוואחרה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	עורך ראשי	חתימה:	

שם: עטא סוואחרה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	עורך ראשי	חתימה:	

שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	עורך ראשי	חתימה:	

שם: מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	עורך ראשי	חתימה:	

