

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000206339-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14151

**שם תוכנית: הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות -
בנחלת שמעון הצדיק - ירושלים**

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון-מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המתנונית לתכנון ולבניה הרחוקה ביום <u>19.3.19</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p><u>?</u> <u>19.3.19</u> מנכ"לית מינהל התכנון י"ח הועדה המתנונית</p> </div>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת להריסה מבנה ישן ורעוע על החלקה שנבנה ללא היתר בניה. התכנית מציעה בניית בניין מגורים עבור יצירת 3 יחידות דיור, שלשה דופלקסים קטנים מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית. התכנית המאושרת לקרקע היא תכנית 2969 והתכנית המוצעת תואמת את מדיניות התכנון של עיריית ירושלים לאיזור זה, ועל פי תכנית נקודתיות שאושרו בשכנות למגרש זה. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות בנחלת שמעון הצדיק - ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית 1.1 (מספר התוכנית)</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
14151	מספר התוכנית		
0.264 דונם		שטח התוכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> • הגשה 	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>
1	מספר מהדורה בשלב		
06/03/12	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג) 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 221 625
 קואורדינטה Y 633 240

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

רשות מקומית ירושלים
 • חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב ירושלים
 שכונה נחלת שמעון
 רחוב דלמן
 מספר בית 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

(יש למלא טופס זה רק במקרים בהם קיים מרחב אקואי אובל)

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: "תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2969	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 2969 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2969 ממשיכות לחול.	3616	31/01/1989
5166 ב' חנייה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית מס' 5166 ב' תחולנה על הוראות תכנית זו.	5264	15/01/2004
5022 א' מעלית	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מס' מק/5022 א' תחולנה על הוראות תכנית זו.	4847	30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייבות		15		מרץ 2012	גדעון חרלפ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	מרץ 2012	גדעון חרלפ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1: 100	לא רלוונטי	1	מרץ 2012	גדעון חרלפ	ועדה מחוזית	
חישובי שטחים (נספח מס' 2)	מחייב	1: 100	לא רלוונטי	1	מרץ 2012	גדעון חרלפ	ועדה מחוזית	

* מחייב לעניין מספר יחידות דיור מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירבי, גובה מבנה מירבי.

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.

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(ים)
	שם פרטי ומשפחה: (נבא כח: חיים סילברשטיין)	011541711		דברלי בעמ	611491384 חברה זרה	רמת הגולן 18 ירושלים	02-5401213	052-5665577	02-5665577	chaim@jcdf.org	

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
	דברלי בעמ			דברלי בעמ	611491384 חברה זרה	רמת הגולן 18 ירושלים	02-5401213	052-5665577	02-5665577	chaim@jcdf.org

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
• בעלים	מקצוע / תואר: חיים סילברשטיין מיופה כח חברת דברלי בע"מ. חברה זרה			דברלי בעמ	611491384 חברה זרה	רמת הגולן 18 ירושלים	02-5401213	052-5665577	02-5665577	chaim@jcdf.org

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
• עורך ראשי	אדריכל	גדעון חרלפ	5392344	34141			רח' הסורג 2, ירושלים	02-6233869	050-5403088	02-6233872	charlapp@inter.net.il
• מודד	מודד	יגאל הקשר		853			אלעזר 96 ד.נ. צפון יהודה 90942	02-9933066	-054 8150181	02-99338049	yth1234@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 מבנה מגורים בן 6 קומות על קומת תניון תת קרקעי בנחלת שמעון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעודי הקרקע ממגורים 1 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-3 יחידות דיור - דופלקסים.
6. הגדלת מספר קומות מ-2 ל-6 קומות מעל קומה תת קרקעית, מחסנים וחניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.264 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית מס' 2969		438	+240	198	מ"ר	מגורים ב'
		3	+2	1	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				חלקה 29	מגורים ב'

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%	264	מגורים ב'		100%	264	מגורים 1

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב':

4.1.1 שימושים מגורים א.

4.1.2 הוראות גמישות: א.

1. יותר שינוי של עד 1__ מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה
- ב. סטייה ניכרת**
1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 4. ביצוע הריסה כמצויין בנספח הבינוי מס' 1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 5. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת.
- ג. עיצוב אדריכלי:**
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- גובה גדרות וקירות תמך כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה זה. תותר גדר חניה
- ד. תנאים למתן היתר בניה בשטח:**
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון

מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. תנאי להיתר בניה נטירת עצים בוגרים לפי דרישת מחלקת שפ"ע.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ה. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו במידת האפשר בחלקה המאוחדת בתחום תא שטח מס' 1.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ג. גרסת פסולת בנייה ופינויה
באחריות מגיש התכנית לפנות את שאריות הפסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ד. שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980

ה. בניין / גדר/ מבנה להריסה :

הבניין / הגדר/ המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויסומנו להריסה בהיתר הבניה או החפירה הראשון ויהרסו לפני בנית המבנה החדש.

ו. עצים לעקירה/ שימור/ העתקה :

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 6.13_ להלן/לעיל.

י. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יא. חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. קולטי שמש על הגג

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

יג. הוראות בנושא חשמל

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

יד. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

טו. רשות העתיקות:

ע"פ חוק העתיקות, התש"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

טז. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

.ז'

חלחול מי נגר

וותרו לפחות -20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטה כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)**	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחדי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר						מ"ר	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים ב	1	264	438.00	90	204	732	3	11	45	17.40	6	1	לפי המצוין בתשריט				

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**לא כולל מבנה טכני ליציאת גג ומעקה תקני.

- התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: DEBRALI INC. מספר תאגיד: TAX ID. 61-1491384	חתימה: DEBRALI INC. TAX ID. 61-1491384	שם: דברלי בעמ תאגיד/שם רשות מקומית: דברלי בעמ	מגיש התוכנית
תאריך: אדריל (ובוח ערים S.S.) מספר תאגיד: 05392344	חתימה:	שם: גדעון חרלפ אדריכל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: DEBRALI INC. מספר תאגיד: TAX ID. 61-1491384	חתימה: DEBRALI INC. TAX ID. 61-1491384	שם: דברלי בעמ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה: DEBRALI INC. TAX ID. 61-1491384	תאגיד:	

TAX ID. 61-1491384

כך כיוון (כא)