

21/06/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/07/2020

תכנית מס' 101-0757534

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

הקמת בנין חדש ברח' שערי משה 4, ירושלים.

מחוז

ירושלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי ירושלים

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. מצב קיים

(א) הפרויקט ממוקם בין שני רחוב רחוב שערי משה מצפון מזרח ורחוב ... מדרום מערב כאשר הפרשי הגובה בין 2 צידי המגרש הם כ 5 מ' .
(ב) גובה הבניה החדשה מסביב נעה בין 4- ל- 5 קומות .

2. מצב מוצע

הפרויקט מציע

(א) בנין מגורים בן 4 קומות מכיוון כל רחוב.

(ב) תוספת יח"ד.

(ג) אפשרות למסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת בנין חדש ברח' שערי משה 4, ירושלים.

101-0757534

מספר התכנית

0.795 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221027
 קואורדינאטה Y 632647

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת מאה שערים, השטח ממזרח לרחוב שערי משה

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	שערי משה	4	

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30062	לא מוסדר	חלק	91	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 05/07/2020	אוריה שוחט	19/01/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 40 05/07/2020	ראובן אלסטר	14/01/2020	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	יוסף לוי			ירושלים	אולשן יצחק	1	052-3867052		eranlevy88@walla.co.i

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט		אדריכל אוריה שוחט	ירושלים	מענה שימחה	39	02-5003469		aklain@kavnaki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בנין מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2. קביעת שימושים:

קביעת הוראות בגין הגדרת הגדרת יח"ד חדשות בשימוש דיור להשכרה.

3. קביעת זכויות בניה

4. קביעת גובה הבניה

5. קביעת מספר יח"ד

6. קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

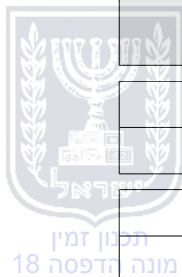
יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	795	100
סה"כ	795	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	795.38	100
סה"כ	795.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר, מגורים, דיור להשכרה, משרדים ומבני ציבור. שטחי ציבור כהפרשה מבונה בהיקף של 50 מ"ר לצרכי ציבור עבור קהילה \ ספרייה, על שטחים אלה יחול סעיף הפקעה 6.3</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה 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>
ב	<p>הוראות בינוי בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע אדום המצוי בקומה 2- והיקפו כ-50 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור \ קהילה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. יותר שינוי מיקום ההפקעה בתיאום עם מחלקת נכסים של עיריית ירושלים.</p>
ג	<p>חניה תכנית זו פוטרת מהתקנת מקומות חנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. גובה הבינוי המקסימלי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 5 סטייה מהגובה ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>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.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקנים טכניים כגון בלוני גז \ צובר גז, חדר טראסו וכו, מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>ה. לעת מתן היתר בניה יתאפשר הבחירה לקביעת היעוד בקומת הקרקע בהתאם לשימושים האפשריים דיור להשכרה ו/או מסחר ו/או תעסוקה.</p> <p>ו. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע הינה כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ז. תנאי לטופס אכלוס יהא הקמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת לידי עיריית ירושלים, בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>ח. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 2- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>ט. קווי בנין יינתנו בהתאם לאלפיסה שאושרה בת.צ.ר מספר 3046/2018.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות "דיור להשכרה"</p> <p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות ו/או חלק מהם תיקבענה כדירות בשימוש של דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס בתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא להשכרה.</p> <p>2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך תקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל או בחלקים בין במישרין ובין בעקיפין למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים לקשורים לדיור להשכרה האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברה ולשם ניהולם כמגורים להשכרה, שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשעב 2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>7. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p>
ט	ניהול מי נגר

מגורים ומסחר	4.1
<p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטחים הפנויים מבינוי משטח 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	19.4	39	80	(2) 750	(1) 474	(2) 692	(1) 1219	795		מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	4					50				צרכי קהילה / ציבור	1	מגורים ומסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים אינם כוללים 12 מ"ר ליח"ד אשר יותרו כשטחי בניה עיקריים עבור מרפסת לכל יח"ד..
- (2) שטחים אילו לא כוללים חדרי טראפו ומאגרי מים באם יידרשו..
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

ו. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 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.

6.3 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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהנף אחד	בנית הבניין תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו תוך 15 שנה מיום אישורה

