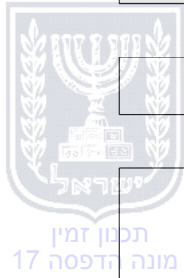


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0458109

בניה חדשה לגן ילדים ומגורים בשכ' עיסאווייה



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/09/2017

להפקיד את התכנית  
17/04/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 ומעבר ציבורי להולכי רגל לפי תכנית מס' 2316 המאושרת.

התכנית מציעה שינוי יעוד השטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושביל עם זיקת הנאה לכלי רכב, הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים. שטח התכנית הוא שטח ריק ממבנים. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

בניה חדשה לגן ילדים ומגורים בשכ' עיסאווייה

101-0458109

**מספר התכנית**

1.344 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**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

224155 קואורדינאטה X

634048 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מזרחי של שכי עיסאווייה, אזור אל מדארס, ירושלים.

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	קסילה		

שכונה אל עיסאווייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30891	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1326	3958	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2316.	החלפה	2316
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 בתחומה את תכנית מס' 62.	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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי. ומס' קומות.	03/03/2018	מחמד אבו גנאם	20/01/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		02/12/2017	מחמד אבו גנאם	02/12/2017	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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
	פרטי	אברהים דרבאס			ירושלים	אל קסילה (1)			02-6274686	drbas_2006@hotmai.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: מזרחית שכי עיסאווייה, אזור אל מדארס..

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 חדש למגורים וגן ילדים בשכ' עיסאווייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושביל עם זיקת הנאה לכלי רכב.
2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
שביל	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
83.93	1,128	מגורים 5
16.07	216	מעבר ציבורי להולכי רגל
<b>100</b>	<b>1,344</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.99	80.49	דרך מוצעת
71.87	966.01	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
22.14	297.55	שביל
<b>100</b>	<b>1,344.05</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת. 2. שטח שמיועד לדרך מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל. ב. שטח שמיועד לשביל מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות ופיקוחה מהנדס העיר או מי מטעמו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים וגן ילדים .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תותר בניה למגורים ולגן ילדים כמפורט בנספח הבינוי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 3. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.. 4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	ד
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ה



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
			1					590	150		12	428	963	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			3	10	9			1756	463		285	1008	963	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	2	4	13.6 (3)	10	44 (2)	243.6 (1)	2346	613		297	1436	963	1	1	סך הכל <	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	1	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)

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

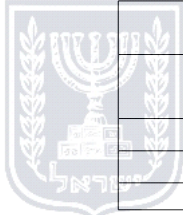
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים, מרפסות, מחסנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 180% כולל 440 מ"ר גן ילדים..
- (2) תכסית תת קרקעית לא יעלה על 80.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****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.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. 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.  
 ג. 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.

**6.3****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

**6.4****ניהול מי נגר**

יוותרו 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).

**6.5****פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.6****חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.7****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.

**6.8****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתרי בניה  
 (1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 (2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך גישה והחניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש ע"פי התקן התקף וע"פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון,</p> <p>ב. הקמת קיר בגובה אפקטיבי באורך המירבי האפשרי של רמפת הכניסה לחניון,</p> <p>ג. קרוי הרמפה על מנת להפחית מטרדים סביבתיים לגן הילדים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות דיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי, בכפוף לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
<p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
	התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>1. הגשת תכנון מפורט של דרך גישה ושביל בתאי שטח 2 ו 3 לאישור מהנדס עיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה בתא שטח 1 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	היתר בניה	1
	<p>1. השלמת ביצוע דרך גישה ושביל בתאי שטח 2 ו 3 לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	טופס איכלוס	2

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מטעמו.
		2. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17