

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0581975

הריסת בניין קיים והקמת שני בניינים חדשים בשכ' עיסאויה

ירושלים

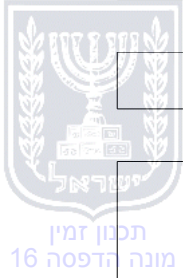
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת עיסאווייה בירושלים, ששטחה 0.850 דונם ויעודה לפי תב"ע 2316 המאושרת מגורים 5.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (איזור מגורים 5) לאזור מגורים ב' ואזור מגורים ג', שינוי בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה. קיים על הקרקע בנין בן 2 קומות למגורים שנבנה ללא היתר. בניין זה מוצע להריסה. שנוי גבול המזרחי עם תכנית 101-0100834 המזרחי בהסכמת הבעלים וע"פי תכנית לצרכי רישום שהוגשו למרכז מפוי ישראל.

קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים והקמת שני בניינים חדשים בשכ' עיסאווייה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0581975	מספר התכנית	
0.850 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223445
 קואורדינאטה Y 634190

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' עיסאווייה, רח' אחמד עלי, בית מס' 38

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	אחמד עלי	38	

שכונה

עיסאווייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30892	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/10/2016	132	7361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0100834 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0100834
31/12/1991	1326	3958	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 2316.	החלפה	2316
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 מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א, הוראות תכנית 5022א 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות המירבי	16: 34 19/05/2019	מחמד אבוו זניד	04/04/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		19: 33 27/08/2018	מחמד אבוו זניד	09/05/2018		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	עבלה מחמוד מוסטפה		ירושלים	ירושלים	אחמד עלי) (1			02-5380306	amjad.mostafa1953@yahoo.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 כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית. כתובת: ירושלים, שכי' עיסאווייה, רח' אחמד עלי.

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
בניין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת) (1		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת) (2				morad1976@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(3)				abunueahma d@gmail.co m

(1) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד 80678.

(2) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד 19647.

(3) כתובת : דרך שועפט 39, שועפאט, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קיים והקמת שני בניינים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב' ומגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
4. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
5. קביעת מספר הקומות המירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ג'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	850	100
סה"כ	850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	319.23	37.54
מגורים ג'	531.11	62.46
סה"כ	850.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, בהתאם לנספח מספר 1. א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי. ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 2. תותר הקמת מרפסות מקורות כמפורט בטבלה 5: א'. השטח המרבי של מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב'. לא יותר ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג'. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד'. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	חניה א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב. תותר התקנת חניונים משותפים, כאשר מרבית שטח החניון התת-קרקעי בתא שטח 2.
ג	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ד	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה לרכב עבור תא שטח מס' 2 לשם חניה בתחום תכנית זו.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת בניין חדש, בהתאם לנספח מספר 1. א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי. ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

מגורים ג'	4.2
<p>2. תותר הקמת מרפסות מקורות כמפורט בטבלה 5 :</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב'. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג'. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד'. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב.ב.תותר התקנת חניונים משותפים, כאשר השלמת חניון תת-קרקעי בתא שטח 1.</p>	<p>ב</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי-שמאלי (3)	0	4	12.48 (2)	6	2	33 (1)	134	428 (2)	0	0	46	382	319	1	1	מגורים	ב' מגורים
צידי-ימני (3)	1	4	12.48 (2)	15	8	42 (5)	244 (4)	1295	445	0	129	721	531	2	2	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)	
						קדמי	אחורי
0	(3)	(3)	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
86	(3)	(3)	2	2	מגורים ג'	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

השטח העיקרי הנוסף למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:

א. השטח המרבי לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבינוי התת-קרקעי לא תעלה על 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) אחוזי בניה מירביים בתא שטח 2 (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%..
- (5) תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****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 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.

6.2**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**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- א.הגדר/ המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט/ נספח הבנוי, מיועדים להריסה.
- ב.תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

6.4**סטיה ניכרת**

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 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 תוכן זמין מונה הדפסה 16, קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
- ד. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א), 4.2.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.

6.5**עיצוב אדריכלי**

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

6.6**קולטי שמש על הגג**

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

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכלל מגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה 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 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)



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. אישור תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ז. תאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>ח. תאום עם מחלקת כבאות לרבות בנושא הכשרת רחבת היערכות למגרש.</p>

6.8	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>

6.9	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>



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

6.11	פיתוח סביבתי
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	היתר בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה