

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0635425

תוספת קומות מעל שני בניינים קיימים ברחוב אל-מרווחה



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:
10/03/2019

להפקיד את התכנית
06/10/2019

תאריך 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

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית חלקה 34 בגוש 30611.
החלקה הינה בבעלות פרטית.
בחלקה קיימים שני מבנים מאוכלסים.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 6671, החלקה נשוא התוכנית מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך ולמעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב.
תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים והוראות בנייה בחלק המיועד למגורים, וזאת לשם הרחבות בצמוד ומעל לבניינים הקיימים.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
בשטח התוכנית קיימים שני מבנים.
המבנים קיימים לפי היתר בנייה שהופק במסגרת בתיק בניין 2011/897.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל שני בניינים קיימים ברחוב אל-מרווחה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0635425	מספר התכנית	
3.130 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

221028 קואורדינאטה X

638109 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל-מרווחה (סמטה 3), 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אלמרווחה סמ 3	ירושלים

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק	34	

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 13



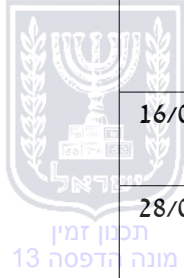
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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 קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 23 22/07/2019	מחמד קיימרי	22/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 53 21/08/2019	נידאל פואחירי	15/08/2019	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



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	נדאל שויקי			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5838460	02-5838460	sal8282@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 של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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
מהנדס בניין ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואח'רי	925		ירושלים	(1)			02-6274367	S_a490@yahoo.com

(1) כתובת: ראס אל-עמוד, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת שתי קומות מעל שני בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' וממעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב לשביל.
2. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התוכנית.
3. הוספת 2 קומות מעל 2 בניינים קיימים.
4. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 21 יח"ד.
5. קביעת מס' קומות מרבי ל- 5 קומות מעל קומת חנייה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה לשטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	102, 101
שביל	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	272	8.69
מגורים 1 מיוחד	2,522	80.58
מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב	336	10.74
סה"כ	3,130	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	271.69	8.68
מגורים ב'	2,522.22	80.57
שביל	336.43	10.75
סה"כ	3,130.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>1. תותר הוספת שתי קומות למבנים הקיימים עד ל 6 קומות על קרקעיות.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג וגוון של האבן הקיימת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>גובה הגדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים.</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413."</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות

4.2	דרך מאושרת
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל ורכב, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, תאורה וכדו'.
4.3.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא של שביל להולכי רגל ורכב ללא הגבלה כלשהי. 2. שביל זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ורכב, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע השביל.</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						
צידני-שמאלי (3)	1	5	15.72 (2)	11			2963 (1)	588		240	2025	2522	1	1	מגורים	ב' מגורים
צידני-ימני (3)	1	5	12.84 (2)	10			1956 (1)	288		211	1357	2522	2	1	מגורים	ב' מגורים
צידני-שמאלי (3)	1	5		21	45 (4)	195	4919 (1)	876		451	3382	2522	2 + 1	1	>סך הכל<	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר העיקרי העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
110	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
100	(3)	(3)	2	1	מגורים	מגורים ב'
210	(3)	(3)	2 + 1	1	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

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

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

ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה.

(2) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. 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.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. מבנה/גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>2. המבנה/הגדר שבתחום הדרך יהרסו כתנאי לתחילת עבודה בשטח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת הכניסה לחנייה והחנייה הנדרשת בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשתה של תכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש, לרבות תכנון מדרכה, עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחלקות העירייה הבאות: כבאות, חברת החשמל ואגף תברואה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.6</p>

6.7 פסולת בניין	6.7
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.	



6.8 היטל השבחה	6.8
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.9 ניהול מי נגר	6.9
<p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע ההריסות של המבנים בתחום הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של חלקי המדרכה והסדרי התנועה הנמצאים בתחום המגרש, כפי שמוצג בנספח הבינוי ובתאום עם אגף תוש"ה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

