

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0136127

הקמת בנין חדש למגורים בשכ' אל עיסאווייה.

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 2316 המאושרות. התכנית מציעה שינוי יעוד השטח למגורים ב', ודרך מוצעת תוך ביטול חלק מהדרך המאושרת והרחבתה לכוון הדרך הקיימת, הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים. בתכנית מציעה הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית, לשם יצירת 12 יח"ד חדשות. המגרש הוא ריק ממבנים. מגישי התכנית הינם בעלי ענין בקרקע.



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

101-0136127

מספר התכנית

2.907 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

לייר

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

223425 קואורדינאטה X

633800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערבית שכ' עיסאווייה, 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

שכונה אל עיסאווייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30900	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 18



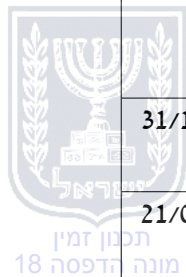
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2316	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2316.	3958	1326	31/12/1991
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



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		11: 19 11/09/2019	מחמד אבו גנאם	27/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים גליונות: 1,9	17: 12 21/11/2018	אדיר אלוויס	20/09/2018		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 40 04/09/2019	מחמד חמאדה	26/08/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		19: 31 27/08/2019	מחמד אבו גנאם	27/08/2019	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	מחמד מוסטפה			ירושלים	אל חראיק	3			salehmustafa@yahoo.com
	פרטי	עמאד מוסטפה			ירושלים	אל חראיק	3			
	פרטי	פארוק מוסטפה			ירושלים	אל חראיק	3			
	פרטי	פארס מוסטפה			ירושלים	אל חראיק (1)	3			

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
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל סהל (1)	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof@yahoofice@yahoo.com
אגרונים	יועץ	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	אל משהאד	1	02-6274686		abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת : אזור אל סהל,שכ' א טור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הסטת תוואי דרך והקמת בנין מגורים חדש בשכ' עיסאווייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 ודרך מאושרת למגורים ב' ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
5. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
6. קביעת קווי בנין מירביים.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. ביטול דרך מאושרת.



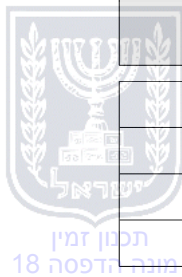
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,765	60.72
מגורים 5	1,142	39.28
סה"כ	2,907	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,332.82	45.85
דרך מוצעת	300.92	10.35
מגורים ב'	1,273.19	43.80
סה"כ	2,906.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה ועיצוב גדרות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. תתאפשר כניסה רגלית לבניין מהכביש העליון.</p> <p>4. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיוור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גדולה 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>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תותר פתרון חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות</p>

מגורים ב'	4.1
<p>בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתזים בבנין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון ובניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח המגרש יהא הריסת כל הבניוי ופיתוח בתוואי הדרך.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>11. לעת מתן היתר בניה, תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה הקובעת של אגפי הבניין השונים על מנת להתאים את הבנוי לטופוגרפיה.</p>	



דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	



דרך מוצעת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</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							
3	3	1	4	12.48 (2)	9.4	12	45 (1)	194	2545	508		146	1891	1273	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
שמאלי הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
120	3	3	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 154%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

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 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

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.

6.4

ניהול מי נגר

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).

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון ובניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
 ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.6

סטיה ניכרת

א. קווי בנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
 ב. ..שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.
 ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי(בסעיף 4.1.2 א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.
 ד. הריסת כל הבינוי ופיתוח בתוואי הדרך הינה מחייבת.

6.7

פסולת בניין

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.

קולטי שמש על הגג	6.8
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

חומרי חפירה ומילוי	6.9
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
הגדר וחריגות בנייה המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה	

היטל השבחה	6.11
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.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. אישור תכנון מפורט של הדרך בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	1. גמר ביצוע הדרך בפועל לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה.

