

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0635102

הצעת דרך חדשה ותוספת קומות ליצירת 4 יח"ד, שכ' 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

התכנית חלה על קרקע בשכונת עיסאווייה בירושלים, שטח התכנית 1.274 דונם ויעודה לפי תב"ע 2316 המאושרת מגורים 5.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% עד 160%, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה.

קיים על הקרקע בנין בן 4 קומות למגורים מעל קומת מרתף.

חלק מהבנין הקיים בנוי משנת 1969, וחלק נבנה ללא היתר בניה וקיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצעת דרך חדשה ותוספת קומות ליצירת יח"ד, שכל עיסאווייה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0635102 מספר התכנית

1.274 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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

224103 קואורדינאטה X

634430 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עראק אל טאירה	15	

שכונה עיסאווייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30890	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 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 5022/א, הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022/א /מק



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		30/07/2019	מחמד אבוו זניד	18: 08 30/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/05/2018	מחמד אבוו זניד	15: 04 25/07/2019		לא

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	עבד אלרזאק נאסר		ירושלים	ירושלים	עיסוויה (1)		02-5380601	02-5380306	abedalnaser66@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 ..

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		02-5380601	02-5380306	daoud_mashni@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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הכשרת עבירות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
2. מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' ולדרך מוצעת, ומשטח ללא תכנון לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים.
5. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת מס' הקומות.
7. קביעת שלבי ביצוע.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות הריסה ואטימה.
9. קביעת הוראות פיתוח לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	103
דרך מוצעת	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	103
קו בנין עילי	דרך מוצעת	104
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	574.35	45.07
שטח ללא תכנון	700.13	54.94
סה"כ	1,274.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	149.23	11.71
מגורים ב'	425.11	33.36
שטח ציבורי פתוח	700.15	54.94
סה"כ	1,274.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה א. גובה גדרות סביב המבנה החדש לא יעלה על 1.2 מטרים כלפי השטחים הציבוריים. ב. קווי בניין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גינות ונטיעות, מעבר תשתיות. ב. לאחר הריסת המבנה ועל מנת שלא להשאיר בור כלפי צפון יש לבצע פיתוח נופי לכיוון הכביש.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת או באבן פראית. 2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. 3. לאחר הריסת המבנה ועל מנת שלא להשאיר בור כלפי צפון יש לבצע פיתוח נופי לכיוון הכביש, בתיאום עם אגף שפ"ע.

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p> <p>ב</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)		12.48 (3)	9.41	4	45 (2)	195.3 (1)	830	170	0	70	590	425	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'

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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 155.30% ..

(2) התכסית התת קרקעי לא יעלה על 80%.

(3) גובה רצפת הגג יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 737.30. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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) 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. ד. הריסת המבנה הצפוני בן 2 הקומות. ה. ביצוע האטימה בפועל של השטחים החורגים מ 500 מר.</p>	<p>6.7</p>

תנאים למתן היתרי בניה

6.7

- ו. אישור אגף תושיה לתכנון מפורט לדרך המוצעת מדרום.
- ז. הכנת תכנית לצרכי רישום.
- ח. אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח לשצ"פ ולנטיעת עצים בוגרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	1. נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפע. 2. הבטחת גישה מוטורית לחנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

