

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0782227

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בשייח ג'ארח, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 חלקות מספר 14 גוש 30505 מאדמות שייח ג'ארח ,
יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 2969) הנו אזור מגורים 1 .
בחלקה 14 קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף לפי היתר בנייה מספר 113050 (תיק רישוי 2016/1053)
כאשר הבניין מהווה 8 יחידת דיור .
התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל כל בניין הקיים למען יצירת 4 יחידות דיור חדשות (סה"כ 12 יחיד)
והרחבת קומת המרתף .
לא קיימים הליכים משפטיים על הסטייה מהיתר בנייה .
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



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

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בשייח ג'ארח, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0782227

מספר התכנית

0.850 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

221625 קואורדינאטה X

633350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שייח ג'ארח נבי שועייב

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
		נבי שועייב	ירושלים

שכונה שייח ג'ארח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	14	

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



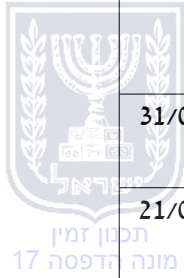
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



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
31/01/1989	1292	3616	תכנית זו מחליפה תכנית 2969 .	החלפה	2969
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 מחלפה את תכנית מתאר 62 .	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה תכנית מק/5022/א.	החלפה	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			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 11 16/12/2020	נביל ראגאבי	16/11/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 23 14/01/2021	נביל ראגאבי	15/09/2020	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
מר	פרטי	עימאד בשארה			ירושלים	אל אצמאעי	65	02-5011180		mohammad @yarden- eng.com

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	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי		00-5011180		nabeelrajabi @gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה	119201	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5011180		nabeelrajabi @gmail.com
מודד	מודד	בנאן גריב מוסה	1551	משרד ירושלים להנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6566005		musa3m@hot mail.com
	יועץ תחבורה	מתמד עמרו			ירושלים	אבן בטוטה		02-6275463		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בניין קיים והרחבת קומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב .
2. קביעת סך שטחים בתכנית מרביים.
3. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 8 ל-12 יח"ד .
4. הגדלת מס' קומות מ-4 קומות ל- 6 קומות .
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם הרחבת קומת ג' תוספת שתי קומות מעל בניין הקיים והרחבת קומת מרתף.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין מחסן להריסה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

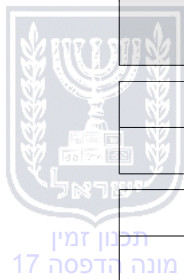
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	850	100
סה"כ	850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	850.76	100
סה"כ	850.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותרנה הרחבת קומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס +9.45.</p> <p>2. תותרנה תוספת שתי קומת מעל בניין קיים לשם תוספת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תותרנה תוספת בניה במרתף בהתאם לנספח הבינוי, לשם הרחבת קומת החניה.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסת יוקמו בהניף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במדיה ומרפסת מוצעת לסגירת לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	חניה
	<p>1. חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בני, פתרון חניה יהיה תת-קרקעי בלבד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדר הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2(א)4(מרפסות) תחשב כסטיה נכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר .</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</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									
									שרות	עיקרי						שרות		
(3)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	6	18.9 (2)	14	12	36 (1)	251	2138	620	198	1320	850	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)				
40	(3)	1	101	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית עד 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני..
- (3) כמוסמן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

ייתרו 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).

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. 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	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .
2	איכלוס	נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17