

תכנית מס' 13595

מס' 13595  
17.02.1965  
משרד הפנים  
ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 13595

בניין חדש שכי' אלשיאח

מחוז ירושלים.  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים.  
 סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים          אישור תכנית מס' <u>13595</u>          הועדה המהוויית החלטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' <u>13595</u> ביום <u>17.2.65</u>  <u>אליעזר</u>          מינוול תכנון יועיר הועדה</p>	

## דברי הסבר

התוכנית חלה על חלקה בשכונת אלשיאח .  
יעודה של החלקה לפי תכנית תבע 3085 הוא מגורים 5 מיוחד. מטרתה של התכנית הינה שינוי יעודה של החלקה ממגורים 5 מיוחד למגורים ב והגדלת אחוזי בניה מ 50% ל- 180% שטח עיקרי.

מוצע בחלקה בניין בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית והתוכנית מציעה תוספת 2 קומות ע"מ לקבל ס"ה כ 18 יח"ד.

מגיש התכנית הוא הבעל החוקי היום לחלקה.

אין חריגת בניה , ואין הליך משפטי .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>בניין חדש שכ' אלשיאח</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>13595</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p>	<p>1.493 ד' מתן תוקף</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות</p>	<p>1</p> <p>10-02-2012</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לי"ר</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223825  
קואורדינטה Y 630775

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית אלשיאח

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לא מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2-03-1998	4624	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית במ/ 3085 ממשיכות לחול.	• שינוי	3085
16-07-1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	מתאר 62
21-01-2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
22-3-96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-10-2011	1	לי"ר	1/100	מחייב * הלקית	נספח בנינו
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-10-2011	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-10-2011	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית

\* מחייב לעניית מפלסים, גובה, קווי בנין, מסי קומות, מסי יחיד ושטח.

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-7791879		אלשיאח ירושלים ת.ד. 27264				026151498	נוראלדין מסודה	

1.8.1.1 יזם בפועל—לא רלוונטי

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לי"ל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7791879		אלשיח ירושלים ת.ד. 27264				026151498	נוראלדין מסודה
								034867820	נדאל מסודה
								026281857	אברהיים מסודה

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Misrad_hetz@yahoo.com		0524797324	5811576	ת.ד. 5349- טייבה המשולש		00105556	027560374	כשיר טויל	אדריכל
		053553179		ת.ד. 141- דבוריה		1035	028339307	מסאלחה תליד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	ל"ר

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

הקמת בניין חדש .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2 הגדלת אחוזי בנייה מ50% ל 180% שטח כולל מעל הקרקע.
- 3 קביעת קווי בניין.
- 4 הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות תניה תת קרקעית .
- 5 קביעת שטחי בניה בהיקף של 4340 מ"ר מהם שטח כולל מעל מפלס 000 2452.76 מ"ר, ומזה שטחים עיקריים 2200 מ"ר מהם 217 מ"ר שטח מסחר ו- 252.76 שטחי שרות מעל הקרקע ו 1887.14 שטח החניה התת קרקעית .
- 6 הגדלת מ"ס יחיד מ 7 יחיד ל 18 יחיד .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

1.493 ד

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תבע מאושרת מס' 3085 50%		2200	1519 +	681	מ"ר	מגורים ב
		18	+11	7	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עץ לעקירה להעתק		עוד
גדרות להדיסה	גדרות להדיסה	גדרות להדיסה	גדרות להדיסה	מגורים ב
1	1			1
				101
				דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	מגורים 5 מיוחד
91.5	1365	91.5	1365	דרך
8.50	127	8.50	127	סה"כ
100%	1493	100%	1493	

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב	תניה
ג	מסחר בקומת קרקע

**4.1.2 הוראות**

א. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 18 יחידות דיור . מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ו. סטייה ניכרת :

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
4. מס' הקומות המפורטים בתשריט התכנית הינו מחייב , וכל הגדלה למספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ז. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, הכל באחריות היזם.

ט. גדר להריסה:

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

י. חזית מסחרית:

1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

a. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

## 4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.
- ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- ד. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח מדרכה בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטח בניה במ"ר/ אחוים		גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדי - שטח	צדי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
אחורי	-	-	2	4	16.75	18		180%	2452.76	1887.14	252.76	1983	1365	1	מגורים ב	
								318%	4340			217				
													מסחר			

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המרבית בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\*שטח כולל מעל הקרקע.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ג. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 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.

### 6.3. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

### 6.4 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
- ד. קביעת חמש מקומות לחניה ציבורית מול החזית המסחרית
- ה. כל מקומות החנייה עבור המגורים יהיו תת קרקעיים בלבד, ומספר המקומות יהיה על פי התקן.

### 6.5 שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים זוגיים/ בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תכנית מס' 13595

שטח זה יפותח כמדרכה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ תא שטח ועל חשבונם בלבד. רוחב זיקת הנאה למעבר רגלי תהיא 100 ס"מ. במקביל לשטח המיועד לדרך .

### 6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

### 6.7 חלחול מי נגר

ייותר 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).

### 6.8 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח, איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. 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 הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.





8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	לוי		026151498	נוראלדין מסודה	מגיש התכנית
	לוי		026151498	וראלדין מסודה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	לוי לפלא אריה		026151498 034867820 026281857	וראלדין מסודה נדאל מסודה אברההים מסודה	בעלי עניין בקרקע
	אדריכלות מתנדב מס' רשמי 105556	רשיון מס' 00105556	027560374	בשיר טויל	עורך התכנית