

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית 13615

תוכנית מס' 13615

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים ומשרדים חדש בטכנת שיד ג'אראח-ירושלים

מחוז : ירושלים

מרחב תכנון מקומי : ירושלים

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומי

אישורים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
ירושלים  
ת.ד. 101  
נתקבל  
2008.01.01

מתן תוקף      הפקדה

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>17.1.08</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: _____          יו"ר הוועדה המחוזית: _____</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

מספר תכנית: 13615

שם תכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים ומשרדים חדש בשכונת שיך ג'אראח-ירושלים.

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

על הקרקע קיים כיום בניין (מלפני 1967) בן קומה 1 משמש כמשרד לצלב האדום, בניין זה מיועד להריסה בתכנית זו על מנת לאפשר הקמת בניין מגורים ומשרדים חדש בן 8 קומות (שתי קומות אחרונות בנסיגה) מעל שתי קומות חניה. הבינוי המוצע משתלב בסביבה הקיימת והעתידית של שכונת השיך ג'אראח שנחשבת למרכז ירושלים המזרחית.

2- פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
הבניין הקיים בשטח נבנה בהתחלת שנות השישים ומיועד להריסה בתכנית זו.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהים חגי יחיא מ.ר. 100379

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים  
ומשרדים חדש בשכונת שיד ג'אראח-ירושלים.

1.1 שם התכנית

717 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף :

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

21.1.2013

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה  
הוראות של  
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת  
הוראות לעניין  
תכנון תלת מימדי

ועדה מתוזזת

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית  
היתרים או  
הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה מערב 633-125 מזרח Y  
 קואורדינטה דרום 221-700 צפון X

**1.5.2 תאור מקום** ש"ך ג'אראח

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ירושלים  
 שכונה ש"ך ג'אראח  
 רחוב ל"ר  
 מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30506	בהליכי הסדר	• חלק מהגוש	5	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית** ל"ר

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2969	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/2969 ממשיכות לחול.	3193	03.05.1985
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/5166/ב' ממשיכות לחול.	מס' 6052 עמ' 1593	13.02.2010
5022	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	מס' 4393 עמ' 2390	22.03.1996

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	21.01.2013	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	21.01.2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	21.01.2013	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית. נספח הבינוי הנו מנחה למעת מס' יחיד המירבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בניני

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.

נספח הבינוי הנו מנחה, למעת ההוראות הנוגעות למס' יח"ד המירבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהנו מחייבות.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0522870345		לי"ר	לי"ר	080411192	כיטאר עומר ואכרם	לי"ר	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
			0522870345		לי"ר	לי"ר	080411192	כיטאר עומר ואכרם	לי"ר	•

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלאח אלדין 10, ירושלים	אברהים תגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים תגי יחיא	אדריכל	•
aalawzu@yahoo.com	6276585		6276585	צאלאח אלדין 10, ירושלים	בית אמאקדס להנדסה ומדידות	1180		לאני עומרי	מודד מוסמך	•

**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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים *

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים ומשרדים חדש בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ומשרדים.
- קביעת זכויות בניה לבניין מגורים ומשרדים חדש.
- קביעת שטחי הבניה ל 2240.52 מ"ר, מתוכם 1242.74 מ"ר עקריים ו 997.78 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת מסי יחידות דיור מ 3 ל 13.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניין חדש.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות לשימור והעתקת ועקירת עצים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע מס' 2969	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				717	שטח התוכנית - דונם
		13	10	3	מגורים - מספר יח"ד
		1242.74	883.74	359	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ומשרדים

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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים ומשרדים**

- |   |  |
|---|--|
| <p>4.1.1<br/>א. <b>שימושים</b><br/>מגורים ומשרדים.</p> <p>4.1.2<br/>א. <b>הוראות</b><br/><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב. <b>עיצוב</b><br/><b>אדריכלי</b></p> <p>ג. <b>חניה</b></p> <p>ד. <b>היטל השבחה</b></p> <p>ה. <b>סטייה ניכרת</b></p> | <p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים מיוחד ומשרדים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p> <p>• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p> |
|---|--|

**ז. עתיקות**

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

על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**ח. עצים לעקירה והעתקה ושימור**

באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתחזרו על ידי היזם.

**י. תנאים למתן היתר בניה:**

- 1.י הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 2.י תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.י תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו, ובכלל זה עיבוד סופי של גדר הבניין ביחס לגדרות הבתים השכנים.
- 4.י פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

- 5.י תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאשור מחלקת גנות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות, הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית ותבטח קיומם.
- 6.י תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר בניה עבור שימור עצים.

**יא. תנאים לטופס אכלוס:**

- 1.א נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית עלית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה						מתחת לבנייה	הקובעת			
אחוזי														
	בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבנייני		2		20.12	45%	13	312.49%	2240.52	807.15	0	190.63	1	מגורים מיוחד ומשרדים
				6								717		
												1242.74		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

השטח העיקרי ושירות על קרקעי הגו 1433.37 מ"ר, מעבר לשטח זה, יותרו שטחי מרתפים תת קרקעים לחניה ומחסנים, על פי השטחים שבטבלה זו.

שטחי הבניה שבטבלה כוללים את כל השטחים בתחום המעטפת לרבות שטחי מרחבים מוגנים, מדרגות וכיו"צב: לא תותר תוספת שטחים נוספים.

**6. הוראות נוספות****6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (נדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 /נספח א' ילחזור מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 /ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 שימור וניצול מי נגר עילי**

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
- ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').



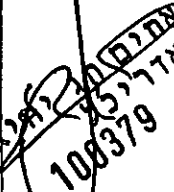
**6.3 רישום וחלוקה**

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.01.2013		ירושלים	080411192	ביטאר עומר וכרם	מגיש התכנית
21.01.2013		ירושלים	080411192	ביטאר עומר וכרם	בעלי עניין בקרקע
21.01.2013	 <del>אנו מתחייבים לתשלום</del> <del>אדריכל</del> 108379	ירושלים מ.ו.	059916429	אברהים חגי יחיא	עורך התכנית