

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 14205**

**שם תוכנית: בניין מגורים חדש – שיד ג'ראח.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____  <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 לתוכנית**

מקום התכנית : שייד ג'ראח.

שטח התכנית : 0.610 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 על פי תכנית 2591 ובצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3386.

התכנית משלבת בתוך המגרש חניון תת קרקעי.

בשטח קיים מבנה מגורים אחד ישן בן שלוש קומות הבנוי ללא היתר ומיועד להריסה.

התכנית מציעה בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-240%.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים – שיק ג'ראח. - ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14205	מספר התוכנית			
610 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
01	מספר מהדורה בשלב			
06/05/14	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	25/08/10	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	25/08/10	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	25/08/10	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח מס' 1 נספח בינוי
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	25/08/10	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח מס' 2 נספח עיר היסטורית
		גיל גורדון	07/13		25	לי"ר	רקע	תיק תיעוד

כל מסמכי התוכנית 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 הינו מנחה למעט ההוראות הנוגעות לגובה הבניין, מספר יח"ד, קווי הבניין ומספר הקומות.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
לי"ר	וסים אלנשאשיבי	08011275	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיך גראח ירושלים		050-5557585		bina.eng.info@gmail.com	4/ 30279

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	וסים אלנשאשיבי	08011275	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיך גראח ירושלים		050-5557585		bina.eng.info@gmail.com

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	וסים אלנשאשיבי	08011275	לי"ר	לי"ר	• בעלים	שיך גראח ירושלים	050-5557585		bina.eng.info@gmail.com

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
*	מודד מוסמך	שרותי הנדסה מדידות ופיתוח		1310			בית חנייה כביש ראשי ירושלים	02-65676056		02-6567604	Musa3@bezeqint.net

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הריסת בית קיים ובנית בנין חדש בן 6 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
3. קביעת בינוי ל-6 יח"ד בשטח התוכנית.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2295 מ"ר, מתוכם 1185 מ"ר שטחים עיקריים, 240 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-870 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
5. קביעת הוראות להריסת מבנה וגדרות קיימים.
6. קביעת הוראות לחניון ומחסנים תת קרקעיים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים קיימים במגרש ונטיעת עצים בוגרים.
9. קביעת סעיפי סטייה ניכרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.610
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2591 איזור מגורים 5 מיוחד	1185		+839	346	מ"ר	מגורים
	6		+3	3	יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
				עצים להעתקה	001	מגורים ג'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	610	מגורים ג'		100	610	מגורים 5 מיוחד
100	610	סה"כ		100	610	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. 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, מיקום עצים בוגרים, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. קבלת הנחיות מיחידת השימור בעיריית ירושלים.
ה.	שימור א. ייעשה שימוש חוזר באבן הטובה שבבניין הקיים בקומת המסד והקרקע שבבניין המוצע. ב. סורגים מקוריים ישולבו בחלונות המשוחזרים בקומת הקרקע והמסד. ג. תשוחזר או תשומר הגדר המקורית שבחזית הרחוב. ד. ישומר מעקה הבטון המעוטר שבחזית הבניין.
ו.	רשות העתיקות 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.
ז.	החדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.



ח.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט.	חניה	<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
י.	בנין/גדר בניה להריסה	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יא.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי ומפלס הכניסה לבניין כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
יב.	עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור ועצים בוגרים לנטיעה.	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. יינטעו עצים בוגרים במגרש בהיקף של 4 עצים לפחות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יג.	תנאי לאישור התכנית.	<p>קבלת הנחיות מיחידת השימור בעיריית ירושלים.</p>
יד.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. 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:</p> <p>ג. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ד. 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ה. 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.</p>

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח (תא השטח)		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		תת קרקעי	עילי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות	
מגורים ג'	001	610	1185	240	-	870	2295	44	75	6	19.80	6	2	כמסומן בתשריט				

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\*\* מעל גובה זה יותרמעקה תקני, חדר מכוונות / חדר יציאה לגג בהיקף מצומצם, בהתאם לנספח הבינוי, עד גובה 22.80 מ'

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית****7.1**

לי"ר

**שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	וסים אלנשאשיבי	חתימה:	תאריך:
			9

עורכי התוכנית	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	חתימה:	תאריך:
		 SAWA סווא אדריכלים Architects	14.5.14

בעל עניין בקרקע	וסים אלנשאשיבי	חתימה:	תאריך:
			9