



1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13788 א

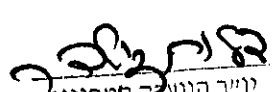
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה לבנין קיים ותוספת בניין מגורים חדש בשכונת אל-שייח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הנועדה היסודית החליטה ביום: 15.6.15</p>	

<p>לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>  יו"ר הוועדה המחוזית </p>	<p>תאריך</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נמצאת ממזרח לכביש הראשי אלשיאח.

יעודי הקרקע לפי תכנית תבע 2668 הוא מגורים 6 מיוחד, דרך כפרית ודרך מאושרת מטרחה של התכנית הינה שינוי יעודי הקרקע ממגורים 6 מיוחד ודרך הכפרית למגורים ב והגדלת אחוזי בניה לשם הרחבת דיור ותוספת יחיד ע"י תוספת קומה והרחבות, והקמת בנין חדש בצמוד למבנה הקיים.

הבניין הקיים חורג מהיתר הבניה. נגד בעלי הקרקע קיימים הליכים משפטיים.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים היום לחלקות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה לבנין קיים ותוספת בנין מגורים חדש בשכונת אל-שייח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית • 13788 א'

1.2 שטח התוכנית

1.1 דונם

1.3 מהדורות

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2-07-2015

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223850 קואורדינטה X
630625 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים
 אל-שייאח שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לי"ר	• חלק מהגוש	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 / ב ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/ 5022 א ✓
22/01/1988	4610	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2668.	• ביטול	2668 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		בשיר טויל	4/12/2014	1	ל"ר	1 : 100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
		בשיר טויל	4/12/2014	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		בשיר טויל	4/12/2014	1	1	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

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.

*מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות, והריסה.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	עסאם חליל עבד אלעזיז	080232655				אל-שייחא ירושלים	02-6276585	050-5527361	02-5816239	Esamkhalil_55@hotmail.com	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עסאם חליל עבד אלעזיז	080232655				אל-שייחא ירושלים	02-6276585	050-5527361	02-5816239	Esamkhalil_55@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	בשיר טויל	027560374	055561			טייבה המשולש מיקוד 40400 ת.ד. 5394	02-5865426	050-4797324	02-5865426	Bashir.tawil@yahoo.com
מודד	אחמד דויק	086046893	1387				052-8439613			Ahmed.dweik87@gmal.com.

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

תוספת קומות והרחבת בנין מגורים קיים, והקמת בנין חדש בצמוד לבנין הקיים אל-שייח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי יעוד קרקע ממגורים 6 מיוחד ודרך כפרית לאזור מגורים ב ודרך חדשה .
- 2- קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבות, תוספת קומות לבנין קיים והקמת בניין חדש.
- 3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1481.50 מ"ר מתוכם 1117.50 מ"ר שטחים עיקריים ו 364 מ"ר שטחי שרות-ומתוכם 200 מ"ר שטח חניה תת קרקעי.
- 4- קביעת קווי בניין.
- 5- קביעת תוספת של 4 יח"ד. לשלוש יח"ד הקיימות.
- 6-קביעת מספר קומות ל-4 קומות, לחלק הקיים עפ"י נספח הבינוי ו-3 קומות על קומת חניה תת קרקעית לחלק החדש מהבניין ב' עפ"י נספח הבינוי.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 8-קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפי היתר מס' 76-612		1117.5	762.5+	355	מ"ר	מגורים
		7	4+	3	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			יעוד	תאי שטח
הריסה	עץ לשמור	עץ להעתקה		
1	1	1	מגורים ב	1
			דרך	101

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
88.63	975	מגורים ב		82.72	910	מגורים 6 מיוחד
11.37	125	דרך		17.28	190	דרך כפרית
100%	1100	סה"כ		100%	1100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה</p>
ב.	סטיה ניכרת	<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002</p> <p>2. 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</p> <p>3. מס' הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל הגדלה של מספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002</p> <p>4. הבניה המוצעת להריסה בנספח הבינוי הינה מחייבת, וכל סטיה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב.</p>
ג.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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 מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המקומית.</p>

ד.	חניה	<p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן התקף יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעם</p> <p>4- תנאי להיתר בניה יהיה אישור ותאום המפלסים ומערך החניה ביחס למפלסי הדרכים, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ה.	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו.	פסולת בניין	<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>
ז.	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"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>
ח.	תוכנית הכוללת חפירה	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>
ט.	חיזוק מבנים- תמ"א 38	<p>א. 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>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה</p> <p>ג. 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>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>
י.	חלחול מי נגר	<p>ייתרו לפחות 25% 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>חריגת הבניה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1__ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון.</p>	<p>בנין/חריגות בניה להריסה</p>	<p>יא.</p>
<p>1- באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 2-הוראות שימור: חפירה /אושינוי מפלס /אוועבודה ייעשו במרחק העולה על 3מ' מהיקף גזעי העצים 3- תנאי להיתר יהיה תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים - שימור/העתקה:</p>	<p>יב.</p>
<p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	<p>תנאים לטופס אכלוס</p>	<p>יג.</p>
<p>קווי הבניין בבניין א' במפלס +/654.6 6.60 בחזית הצפונית יהיא בתיאום לבניין הקיים במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש. בכול יתר החזיתות והמפלסים קווי הבניין והמרחק מגבול המגרש לא יקטן מ 3 מ'.</p>	<p>הוראות בינוי</p>	<p>יד.</p>

<p>שם ייעוד: דרך</p>	<p>4.2</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>	
<p>דרך</p>	<p>א.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	<p>דרכים</p>	<p>א.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			0	4	בנין א 13.46	43%	7	7	152	1481.50	200	164	1117.5	975	1	מגורים ב		
			1	3	בנין ב 9.90													

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים, ושטחי חניה.
*מעל גובה זה יותר תדר יצאה לגג ומעקה תקני.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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 תצ"ר
א.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. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

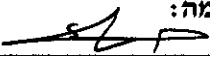

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: עסאם חליל עבד אל עזיז	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: בשיר טויל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: סדס	חתימה: מס. רשיר	שם: ל"ר	יזם במועל
מספר תאגיד: 105556	אדריכל עמח	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם: עסאם חליל עבד אל עזיז	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	