

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0298059

תוספת בניה למבנה מסחר ותעסוקה, מע"ר מזרח - ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
17/01/2016  
להפקיד את התכנית

19/09/2016  
תאריך  
כ"ט אלול ה'תשע"ו  
י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.12.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבלה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה יעונת אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: מע"ר מזרח.  
שטח התכנית: 1652 מ"ר.  
השטח הוא אזור מסחרי על פי תכנית 44811 א.  
בשטח קיים מבנה בן 4 קומות.  
מוצע להרחיב את שטח הקומות הקיימות ואת תכנית הבניה בשטח.  
מגישי התכנית חוכרים את השטח מבעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה למבנה מסחר ותעסוקה, מע"ר מזרח - ירושלים
		מספר התכנית	101-0298059
1.2	שטח התכנית		1.652 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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

221701 קואורדינאטה X

632468 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שייך גראח מע"ר מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קיס נעמי	1	

שכונה שייך גראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק		53, 56, 170

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/4811 א	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4811 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 4811 בתחומה.	5264	5264	15/01/2004
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. חוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
5022 א / מק ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק / 5022 / א. הוראות תכנית מק / 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל דוידסון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		20/03/2015	חסן עבד אל קדר	22/08/2016	מחייב לענין קווי בנין מרביים ושימושים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/03/2015	חסן עבד אל קדר	30/06/2016		לא

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
	פרטי	אחמד בדווי סלים אלכלדי			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueish eh@yahoo. com
	פרטי	עאלב מחמוד אנ-נשיבי			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueish eh@yahoo. com
	פרטי	מחמד מוסא בקיר			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueish eh@yahoo. com
	פרטי	ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-ד			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד בדווי סלים אלכלדי			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueisheh@yah oo.com
בעלים	עאלב מחמוד אנ-נשיבי			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueisheh@yah oo.com
בעלים	מחמד מוסא בקיר			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	raedabueisheh@yah oo.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-ד			ירושלים	קיס נעמי		02-6734303	02-6734311	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סוה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סוה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניה למבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחר תעסוקה ותיירות.
- ב. קביעת בינוי להרחבת מבנה מסחר ותעסוקה ותיירות. בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
- ג. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית ל-8090 מ"ר.
- ד. קביעת מספר הקומות ל-4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה כאמור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת קווי בנין חדשים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.652			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+30	30	הערכה
חדרי מלון / תיירות (מי"ר)	מי"ר		+1,325	1,325	הערכה
מסחר (מי"ר)	מי"ר	2,408	-1,084	1,324	הערכה
תעסוקה (מי"ר)	מי"ר		+1,325	1,325	הערכה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותיירות	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,652	100
סה"כ	1,652	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	1,651.92	100
סה"כ	1,651.92	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מסחר, משרדים ואכסון מלונאי
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. תותר הרחבת קומות קיימות לשם הרחבת מבנה קיים הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ-1980. ג. תתאפשר גמישות בחלוקת השימושים בכפוף לעמידה בתקן החניה.
ב	<b>חניה</b> א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם ובתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. השימושים המפורטים בסעיף (4.1.1) הינם מחייבים. שינוי השימושים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ה	<b>פסולת בניין</b> 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.
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות

<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחזרת מי נגר לא יפחת מ-15% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p align="center">ז</p>

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

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מסחר ותעסוקה ותיירות	1	1652	3974	376	490	15 (1)	מעל הכניסה הקובעת 4	מתחת לכניסה הקובעת 3	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 18.00 מ'...

(2) כמסומן בתשריט.

## 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 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 תוספת הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> אחמד בדווי סלים אלכלדי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> עאלב מחמוד אנ-נששיבי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מחמד מוסא בקיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-ד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אחמד בדווי סלים אלכלדי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> עאלב מחמוד אנ-נששיבי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מחמד מוסא בקיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-ד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> שמואל דוידסון <b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד - סוה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
			חתימה: