

1015476

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0208306

שינוי הוראות בינוי ותוספת שתי יחידות דיור חדשות בשי"ח ג'ראח

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

עדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 101-0208306  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את השינוי  
 בלשיבה מס' 101-0208306 ביום 19/10/17  
 מהנדס העיר  
 יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

- הוספת קומה ללא תוספת שטחים לפי תכנית מאושרת מסי 6329ג.
- בקומה ד במפלס +12.80 מוסיפים יחידת דיור חדשה בנוסף לאחת שמאושרת.
- בקומה ה במפלס +16.00 מוסיפים יחידת דיור חדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** 101-0208306

**מספר התכנית** 0.726 דונם

**1.2 שטח התכנית**

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

221799 קואורדינאטה X

633605 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שיח גראח		

שכונה

1.5.5 גושים ורלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30504	מוסדר	חלק	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586	16/07/1959
ג/6329	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6329 בנושאים המפורטים בתכנית זו, וכל יתר הוראות שנקבעו בתכנית ג/6329 ממשיכות לחול.	6429	4612	10/06/2012

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד שרקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד שרקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/10/2017	דוד שרקי	09/02/2017	1	1:100	מחייב	בינוי
							חלקית	
לא		02/10/2017	דוד שרקי	09/02/2017	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

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**

**1.8.2 יזם**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
saleh@hirbawi.com		02-5849473		(1)	ירושלים			סאלח חירבאוי	פרטי (1) כתובת: ת.ד. 839.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
saleh@hirbawi.com		02-5849473		(1)	ירושלים			סאלח חירבאוי	בעלים
		02-5849473		(1)	ירושלים			עבד אלסלאם חירבאוי	בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 839.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
davidcherki@gmail.com		02-6282911	7	אלקלעי	ירושלים	דוד שרקי		דוד שרקי	עורך ראשי	
meimad@meimad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה	502	ג'אנה אפטקר	מודד	

## 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

שינוי הוראות בינוי ותוספת שני יחידות דיור חדשות בשי'ח ג'ראח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה ד' לשם הרחבת יחידת דיור מאושרת, לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
- ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-8 מאושרות בתכנית 6329 ג' ל 10 יחידות דיור.
- ד. הגדלת מספר קומות מ-5 קומות ל-6 קומות מעל קומת חנייה.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת התוספות החדשות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בנייה בשטח.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.726	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	10	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,558.1	1,558.1
הערות			
כמאושר בתכנית 6329ג			

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
מגורים ג'	001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	723.03	100
	723.03	100
		סה"כ

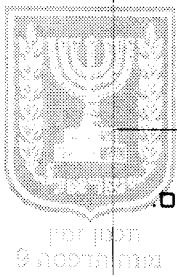
  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחישב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	723.03	100
	723.03	100
		סה"כ

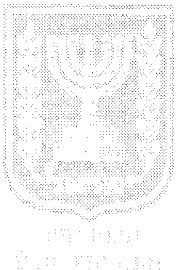
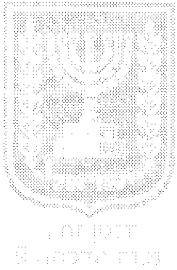
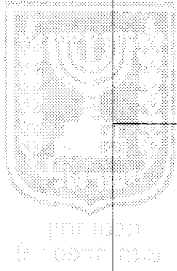
#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בניה בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- תותר תוספת קומה מעל הבניין המאושר בשטח לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס'1.</p> <p>- תותר תוספת בנייה בקומה ד' (מפלס 12.80) לשם הרחבות יחיד מאושרות בשטח בהתאם, בהתאם למפורט בנספח מס'1.</p> <p>- תותר חלוקה מחדש של קומה ד' (מפלס 12.80) לשם תוספת יחידת דיור חדשה באותה הקומה. מודגש בזאת כי שינויים אלו בבינוי אינם משנים את זכויות הבנייה המאושרות בשטח בתכנית 6329 ג'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד לבעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום</p>
ד	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חישובם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות 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. 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.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ז	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוו'. סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר זנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית וא"פ שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלש"ז יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (הערכת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י" (חניה),</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
יא	<p><b>קילטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>מידגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 6329ג' שלא שונו במפורש בתכנית 208306 זו, ממשיכות לחול.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת 6	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגורים ג'
4	4	4	4	45	2261.1	520.9	0	182.1	1558.1	727

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.

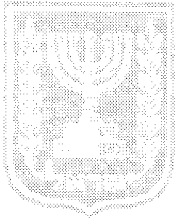
## 6. הוראות נוספות

6.1	תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.2	ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>
6.3	פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.4	שילוט וסימון	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
6.5	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

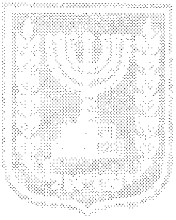
## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	ת.כ. מונה
1	מספר שלב	תנייה
	תאור שלב	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

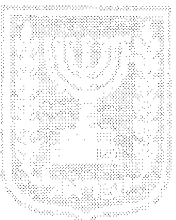
## 7.2 מימוש התכנית



תנו"מ  
משרד התכנון והבנייה



דוק"מ  
משרד התכנון והבנייה



דוק"מ  
משרד התכנון והבנייה