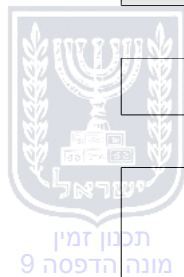


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0642264

הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש למגורים ומסחר, שכ' עיסאויה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/02/2019

להפקיד את התכנית
10/10/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת עיסויה בירושלים
התכנית המאושרת במקום הינה 2316
מטרת התכנית היא הריסת בנין קיים לבנית בנין למגורים בן 4 קומות, סה"כ 6 יח"ד וחזית מסחרית
קיים על הקרקע בנין בן 2 קומות, הבנין בנוי מלפני 1967 ומוצע להריסה.
מגיש התכנית הוא הבעל החוקי של הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש למגורים ומסחר, שכל' עיסאויה

מספר התכנית 101-0642264

1.2 שטח התכנית 0.633 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
	קואורדינאטה X	223848
	קואורדינאטה Y	634161

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכל' עיסאווייה, רח' מחג'רת עתמה, מס' בית 2

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	שכ מחג'רת עתמה	2	

שכונה עיסאווייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30891	לא מוסדר	חלק	1	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



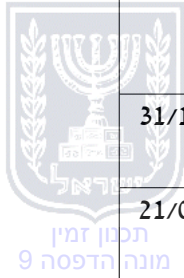
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1326	3958	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 2316.	החלפה	2316
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1	19: 23 29/07/2019	מחמד אבוו זניד	29/07/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	11: 54 29/08/2019	מחמד חמאדה	29/08/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 41 29/07/2019	מחמד אבוו זניד	25/04/2018		1: 250	רקע	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שריף מוחיסן		ירושלים	ירושלים	שכ מחג'רת עתמה (1)	2	02-5380601	02-5380306	sharef.mohe sen@yahoo. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, שכל עיסאויה, רח' אל חגיה..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380601	02-5380306	bashir.tawil @yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת) (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565		m.r.hamadeh @hotmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת) (2				morad1976@ gmail.com

(1) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד 80678.

(2) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הוספת בניה והרחבת בניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה.
3. קביעת שטחי בניה בתכנית.
4. קביעת קווי בניין.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל 6 יחידות דיור.
6. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות
7. קביעת שלבי ביצוע.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	633.07	100
סה"כ	633.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.85	2.82
מגורים ב'	615.23	97.18
סה"כ	633.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותר חפירת קומת מרתף במפלס 735.75, לשם המצאת מקומות חניה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1). 2. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע תחתונה (מפלס 738.55), בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 3. תותר תוספת 3 קומות מעל קומת קרקע תחתונה, לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור. ה. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטח מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת. 8. גובה הגדרות סביב המבנה החדש לא יעלה על 1.2 מטרים כלפי השטחים הציבוריים.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	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.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	להריסה.
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב.מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1.תנאי לאכלוס יהיה, נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד.תנאי להיתר בנייה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>ה.תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על-פי התקן התקף ועל-פי מידות תקניות.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן</p>

4.1	מגורים ב'
	ישראל ת"י 413
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <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>
טז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>א. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
יז	<p>גמישות להיתר</p> <p>א. יותר שינוי של עד 0.50 מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן בסעיף 6.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי							
(4)		13.36	9.75	6	45	293	1802	698	0	128	976	615	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
60	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.

(2) התכסית התת קרקעי לא יעלה על 80%.

(3) $+13.36 =$ גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .
- ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה