

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/01/2023

תכנית מס' 101-0884700

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת בניה מעל בניין לשימור ותוספת שני מבנים חדשים בשכונת שיח' ג'ראח

תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 16



תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת על חלקה 30514/21 הנמצאת ברחוב אסעאף אלנשאשיבי, שכונת שיח' ג'ראח לפי התכנית 2591 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 באזור המיועד לשימור. בשטח קיים בניין המיועד לשימור כאשר חלק ממנו נבנה בהתאם להיתר בניה 1990/97 התכנית מציעה:

1. שימור הבניין הקיים אשר ישמש דירות מגורים ומשרדים.
2. הקמת 2 מבנים חדשים.
3. הגדלת זכויות הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: תוספת בניה מעל בניין לשימור ותוספת שני מבנים חדשים בשכונת שיח' ג'ראח

מספר התכנית 101-0884700

1.2 שטח התכנית 1.328 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 222025

קואורדינאטה Y 633425

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שכונת שיח' ג'ראח, רח' אסעאף אלנשאשיבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	אדיב אסעף	ירושלים

שכונה שיח' ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	מוסדר	חלק	21	

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 16



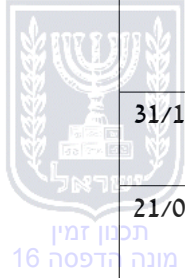
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1984		183	3116	התכנית הזו מחליפה את תכנית 2591	החלפה	2591
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור, העמדת הבניינים וגובה הבניה	15: 29 10/01/2023	אחמד אבו חוסין	10/01/2023	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא		09: 22 28/11/2022	טל גליקמן	28/11/2022		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 33 10/01/2023	אחמד אבו חוסין	10/01/2023		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	סעד מחמד עלי נשאשיבי			ירושלים	אדיב אסעף	5			miskamir.j@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@gmail.com
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16			glikmans@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@yahoo.com
אדריכלית שימור	אדריכל	שרון כהן שנצר	112814		מבשרת ציון	הרב יוסף חיים	7			s.cohenshanzer@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה כביש ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שימור מבנה קיים והקמת שני בנינים למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'

2. קביעת מס' יח"ד מירבי

3. קביעת הוראות שימור לבנין הקיים

4. קביעת שימוש למשרדים בבנין לשימור

5. קביעת מספר קומות מריבי מעל ומתחת לכניסה הקובעת

6. קביעת שטחי בניה מרביים

7. קביעת קווי בניין מרביים.

8. קביעת שלבי ביצוע לתכנית

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

11. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות בשטח.

12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		מבנה לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,328	100
סה"כ	1,328	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,328.16	100
סה"כ	1,328.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ובתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי, פרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>4. כל תוספת בניה מעל הבניין לשימור תהי כפופה לאישור תכנית במסכות הועדה המחוזית. ה.אין לדקק קירות מקוריים.</p> <p>5. יש לשמור על מראה תואם לסוג האבן ועיבודה בתוספת. סוג האבן יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>6. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו. ח.תוספת הבניה תפוקח ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>7. כל עבודה שתאושר בבניין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8. חיזוק המבנה הקיים אם ידרש לטובת תוספת הבניה יעשה כחיזוק פנימי בלבד, לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק קירות או פירוק אבן מהבניין המקורי.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ג'
	<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>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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 סלולריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם הרשות לכבאות והצלה. 5. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל. 7. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות. 9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' שימור מבנים. 10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. 2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>4. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, לחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור הנ"ל.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% 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>
יג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. גובה הבינוי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מגובה זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שימור הבניין הקיים הינו מחייב וכל סטיה מהוראות השימור תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
120							15		4095	1825	185	285	1800		מגורים	ג'	
									120		120				משרדים	ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 5	15	340	4215	1825	305	285	1800	1328	1	<סך הכל>	ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה חמישית תהיה בנסיגה בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16