

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0810754

שם תוכנית: תוספת בנייה למבנה מסחר ותעסוקה שייח ג' ארח ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/04/2024

לאשר את התוכנית

03/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/01/2023

להפקיד את התכנית

24/01/2024

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

מקום התכנית: מע"ר מזרח, רחוב נעמי קיס 1.
שטח התכנית: כ-1650 מ"ר
השטח בייעוד אזור מסחרי תעסוקתי תיירותי על פי תוכנית 101-0298059.
בשטח קיים מבנה בן 4 קומות.
הוגשה בקשה להשלמת כל המבנה ל 4 קומות מספר בקשה 12/654.4 שתואמת תב"ע מאושרת.
מוצע להוסיף 2 קומות מעל 4 הקומות הקיימות, לסך של-6 קומות.
נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת על ציר הרק"ל.
מגישי התוכנית חוברים את השטח מבעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם תוכנית: תוספת בנייה למבנה מסחר ותעסוקה שייח ג'ארח ירושלים

מספר התכנית 101-0810754

שטח התכנית 1.650 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 221696
 קואורדינאטה Y 632472

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שייח ג'ארח מזרח ירושלים על ציר הרק"ל

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	קיס נעמי	1	

שכונה שייך ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק		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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מק/5022 /א
18/04/2017		5097	7485	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0298059 בתחומה.	החלפה	101-0298059
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		1586	687	תכנית זו מחלפה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	החלפה	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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 27 29/12/2023	שמואל דוידסון	29/12/2023		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 26 29/12/2023	אחמד אבו נייע	29/12/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 55 20/09/2023	שמואל דוידסון	20/09/2023		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	זיאד קוואס			ירושלים	קיס נעמי	1	02-6734303		bassam@yahoo.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
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע	1180		ירושלים	דרך שועפאט		054-7142164		abunia@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 2 קומות מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר תעסוקה ותיירות לדרך ו/או טיפול נופי.
2. קביעת הוראות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בנייה כאמור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	501
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תעסוקה ותיירות	1,650	100
סה"כ	1,650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	77.5	4.70
מסחר תעסוקה ותיירות	1,572.32	95.30
סה"כ	1,649.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך ו/או טיפול נופי
4.1.1	שימושים
	1. דרך, כיכר, רחבה עירונית. 2. מעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. יבוטל ביתן האשפה הקיים בתחום ייעוד טיפול נופי, ויעבור לעורף בכניסה לרמפה החניה באופן שלא יפגע בנראות לכיוון המרחב הציבורי. 2. תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע הטיפול הנופי והרחבת הדרך בתאום ובהנחיית עם אגף שפ"ע.
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	מסחר משרדים ותיירות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	א. -תותר תוספת קומות מעל קונטור הבניין הקיים עד 6 קומות מעל כניסה קובעת. ב. -מספר הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות ג. -חלוקת השימושים תתבצע בשלב ההיתר, מובהר בזאת כי קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד. ד. -גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית ויאפשרו אזור מגוון נגישה.
ב	חניה
	א. מספר מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. שטחי החנייה יהיו תת קרקעיים במלואם פתרון חנייה יתואם עם תושביה.
ג	סטיה ניכרת
	א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. גובה בנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ד. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 הינו מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת.
ד	תנאים למתן היתרי איכלוס
	נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית וסיום ביצוע הטיפול הנופי והרחבת הדרך בתאום עם אגף שפ"ע.
ה	תנאים בהליך הרישוי
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

מסחר תעסוקה ותיירות	4.2
<p>ב.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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג.תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושבייה.</p> <p>ד.הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	25	606	9441	3740	579	5122	1572	1	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1 רישום שטחים ציבוריים**

א.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.
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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ולוק 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 לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

