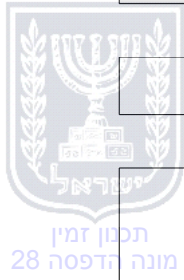


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0249516**

**בניה חדשה ותוספת קומות למגורים ברח' שייח-ירושלים-**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 ו שטח משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך לפי תכנית 4585 ב' המאושרות.  
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח למגורים ב' ומגורים ומסחר, הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים.  
על שטח התכנית קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים שנבנה לפי היתר(בנין מס' 1) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניה חדשה ותוספת קומות למגורים ברח' שיח-ירושלים-

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0249516

מספר התכנית

2.320 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

223915 קואורדינאטה X

631099 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרחית שכ' א טור, אזור א שיח.

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	א שיח'א		

שכונה שיח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	9999	

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 28



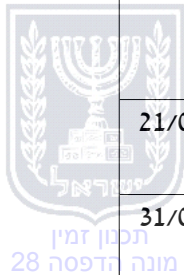
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 3085	החלפה	3085
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו משנה בתחומה את תכנית מס' 4585/ב.ב.רק בנושאים המצויינים בה. יתר הוראות תכנית 4585/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ב /4585
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/א



## 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				מחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 10	1	26/04/2018	מחמד אבו גנאם	26/04/2018	מחייב לעניין: מס' קומות.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	14/05/2018	סאגי גיאבר	14/05/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/05/2018	סאגי גיאבר	14/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/11/2017	מחמד אבו גנאם	14/01/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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
	אחר	פחרי גזאלי			ירושלים	א שייח' (1)			02-6274686	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: דרום מזרחית שכי א טור, אזור א שייח..

**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
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מהנדס	יועץ	סאגי ג'אבר	113130		טייבה	טייבה		09-7991018		office@g- handasa.com
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	דרך שועפאט		02-5822617		spectra.sur@ gmail.com

(1) כתובת: אזור א סהל,שכי א טור..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

הקמת בנין חדש בן 4 קומות ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד ו משטח משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך למגורים ב'.
- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
- תוספת של שתי קומות מעל בנין קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל הקרקע, וקומות חניה תת קרקעיות.
- קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל-24.
- קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	2
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	996	42.88

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.12	1,327	שטח משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך
100	2,323	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,320.14	מגורים ב'
100	2,320.14	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים ומסחר.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b>
א	<p>1. בתא שטח 1: תותר תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בהתאם לנספח הבינוי ולקווי הבנין בתכנית. בתא שטח 2: תותר הקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל הקרקע וקומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>2. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן רציף ונגיש מהמדרכה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>5. שטח המרפסות לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>6. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>7. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>8. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>9. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>10. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<b>חניה</b> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p>
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדר הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. מנהרה:</p> <p>בשטח המסומן למנהרה /מעבר תחתי: יחולו הוראות תכנית 4585/ב מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ואישורו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית חניה מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי להיתר -תיאום התכנית מול המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12.48	9.5	12	32	156.7	(1) 2110.6	410		207	1373.6	1270	1	מגורים	ב'
(3)	(3)	1	4	(2) 13.56	11.4	12	45	277	(1) 2956.8	1240	(5) 200	159	(4) 1277.8	1050	2	מגורים ומסחר	ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
120	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'
80	(3)	(3)	2	מגורים ומסחר	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 בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמצויין בעמודה האחרונה..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) מתוכם 350 מ"ר למסחר..
- (5) שטח חניה ומחסנים שנחשב במניין אחוזי בניה מרביים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי 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.

6.2

### ניהול מי נגר

ייותרו 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).

6.3

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4

### סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.  
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.  
3. מס' הקומות המירביים מעל הקרקע בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.

6.5

### פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.6

### קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7

### 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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר איכלוס.	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע גננות. 2. סלילת דרך גישה לתחום התכנית בפועל.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28