

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0617241

בניה חדשה למגורים באיזור אל סהל .



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 :
29/07/2018

להפקיד את התכנית
22/01/2019

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

מדובר במגרש של 0.607 דונם באיזור אל סהל בשכ' א-טוא.

המגרש הוא ריק ממבנים.

לפי תכנית 2733 החלה במקום, השטח מיועד למגורים 5 ודרך מאושרת.

התכנית ענינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים ב', הגדלה במס' הקומות ובאחוזי בנייה מרביים.

אין הליך משפטי נגד הבעלים של הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



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 בניה חדשה למגורים באיזור אל סהל .

ומספר התכנית

101-0617241

מספר התכנית

0.607 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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 223680

קואורדינאטה Y 632246

1.5.2 תיאור מקום

אזור אל סהל, שכ' א טור,, רח' אל סהל, סמטה 5.

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	אל סהל		

שכונה א-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	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



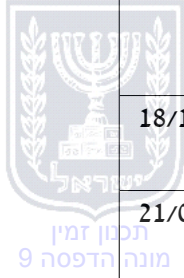
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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
18/12/1984	779	3136	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2733.	החלפה	2733
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 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	מנחה	1: 100	1	27/12/2018	מחמד אבו גנאם	02/01/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	17/05/2018	אדיר אלוויס	17/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/03/2018	מחמד אבו גנאם	22/03/2018		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	עאדל סיאד			ירושלים	אל חרדוב) (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...

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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.

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	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
	יועץ נופי	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מודד	מודד	אחמד דוויק	1378		ירושלים	דרך שועפאט				spectra.su@g mail.com

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 למגורים באיזור אל סהל, שכ' א-טור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעתגובה בינוי.
3. קביעת שטחי בניה מיביים.
4. קביעת הוראות הריסה.
5. קביעת קווי בנין חדשים .
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ו או לעקירה.
7. קביעת מסי יח"ד ל 8 יח"ד.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	96	15.82
מגורים 5	511	84.19
סה"כ	607	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.67	15.77
מגורים ב'	511.02	84.23
סה"כ	606.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. תותר תוספת מרפסות זיז מעל ה- 160%.</p> <p>א. תתאפשר תוספת שטח שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרחוב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הגדר וחריגות בנייה המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
זיקת הנאה	ח
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפוטח כשטח בזיקת הנאה למעבר ברכב על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי לאיכלוס, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	



<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>ט</p>	<p>ג.מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח .</p>
<p>י</p>	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
<p>יא</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לבקשה להיתר בנייה התייעצות של יזמי התכנית עם פקיד היערות לגבי הביצוע בשטח ותנאי ההיתר :</p> <p>1.עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א.עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב.כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו שח עץ לשימור,תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה</p> <p>ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג.עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח,הגדר תשולט וגוזעו יוגן-הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2.עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה-יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>3.עצים המסומנים לכריכה :</p> <p>א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריכה -יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב.במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>
<p>יב</p>	<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>
<p>4.2</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב.תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית</p>



4.2	דרך מאושרת
	ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	1	4	(1) 12.48	15.6	8	40.3	238	1218	406		121	691	511	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		יעוד
	קדמי	אחורי	
80	(2)	(2)	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 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) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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. 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 הנ"ל תבוצענה תוך זמן מוגבל.
4. 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.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
6. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת אגף שפ"ע ואגף תושי"ה לעניין שימור העצים בתחום התכנית.
7. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.
9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תושי"ה, תברואה ומחלקת נגישות.
10. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד אגף שפ"ע ואגף תושי"ה לעניין שומור העצים בתחום הדרך.
11. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות כבאות והצלה .

6.2

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.

6.3

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
2	תנאי האיכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. פיתוח השטח שבזיקת הנאה למעבר ברכב

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה.

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישורה

