



# תכנית מס' 11865

בית מגורים בשכונת א-שייאח

## הוראות התכנית

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 גחמי 10  
 נתקבל  
 תיק מס' .....

ירושלים

מחוז

ירושלים

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

## דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

### א. הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת ברחוב א-שייאח בשכונת א-שייאח. על החלקה הני"ל חלה תכנית מספר 3085 אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד (50% זכויות בניה) וחלק מזערי לדרך ציבורית.

בהחלקה הני"ל הונפק בשנת 1999 היתר בנייה בתיק מס' 94/581.1. היתר הבנייה כלל שתי קומות מגורים מעל קומת מרתף מחסנים וחלק מילוי. בפועל נבנה חלק מקומת המרתף בגובה של 2.5 מ' וחלק מהמילוי נבנה באותו גובה. שטחים אלה נאטמו. ובנוסף נבנתה קומה חלקית שלישית ללא היתר.

התכנית מבקשת הכשרת שטחים אלה למגורים ומציעה השלמת הקומה השלישית למטרת מגורים.

עפ"י תכנית המתאר 2020 לאיזור מגורים עם צפיפות יותר גדולה מאשר מאושר בשטח.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
תכנית מס' 11865

1. זיהוי וסיווג התכנית

<b>1.1 שם התכנית</b>	<b>1.1 בית מגורים בשכונת א-שייח</b>
<b>1.2 שטח התכנית</b>	1254 מ"ר.
<b>1.3 מהדורות</b>	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
	מתן תוקף 2 18.6.08
<b>1.4 סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b> <b>סוג איחוד וחלוקה</b> <b>סמכות ראשית</b> <b>מטפלת בתכנית</b> <b>אופי התכנית</b>
	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
<b>1.5 מקום התכנית</b>	
<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b> <b>קואורדינטות</b>
	ירושלים 631375, 223875
<b>1.5.2 תאור מקום</b>	<b>רחוב א-שייח בשכונת א-שייח</b>
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b>	<b>רשות מקומית</b> <b>התייחסות לתחום הרשות</b>
	ירושלים חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</b>	<b>ישוב</b> <b>שכונה</b> <b>רחוב</b> <b>מספר בית</b>
	ירושלים. א-שייח. א-שייח. ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
3085	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3085 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3085 ממשיכות לחול.	4077	21/01/1993

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

מסמכי התכנית											1.7
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר עמחים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/05/06	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/05/06	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/05/06	1	ל"ר	1:100	מחייב	נספח בנוי			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6264578	רח' אלשייחא - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080433451	מנמוד סיניאד	לי"ר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6264578	רח' אלשייחא - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080571854	מרים סיניאד	לי"ר	מגיש התכנית

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6264578	רח' אלשייחא - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080433451	מנמוד סיניאד	לי"ר	בעלי עניין בקרקע
לי"ר	לי"ר	לי"ר	6264578	רח' אלשייחא - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080571854	מרים סיניאד	לי"ר	בעלי עניין בקרקע

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן . וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
לי"ר	לי"ר	050-6349002	לי"ר	טייבה 40400	גיבארה תופיק	991		גיבארה תופיק	מודד	מודד

## 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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המאושרים למטרת מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'
- קביעת הוראות בנייה:
  - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות.
  - שינוי בקוי הבניין.
  - הגדלת שטחי הבנייה המירביים.
  - קביעת מספר יח"ד.
  - קביעת צפיפות.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1,254	שטח התכנית - מ"ר
לי"ר	8	מגורים-מספר יח"ד
630.5	1,251	מגורים(שטח בנייה עיקרי)
לי"ר	13	דרך - מ"ר

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1	מגורים
לי"ר	לי"ר	100	דרך



## 4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. זכויות הבניה והוראות הבנוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. עיצוב אדריכלי
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי שמטעמו וקבלת אישורו.
- ג. קווי בניין
- קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט במצב המוצע ובהתאם לנספח הבנוי.
- ד. מבנה ו/או גדר להריסה
- המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב בנספח הבנוי ובתשריט מיועדים להריסה.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הריסת המבנים/ גדרות הנ"ל.

### 4.2 סטייה ניכרת

- א. כל סטייה משלביות הביצוע בהתאם לסעיף 4.1.2 ד' ו- 7 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב - 2002.
- ב. כל שינוי בקווי הבניין, מסי הקומות, מסי יח"ד וגובה הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב - 2002.

### 4.3 דרכים

שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (כוללים)	שטחי סה"כ בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	מתחת לקובעת	עיקרי	שרות			
			0	4	16.2	6.5	8	31	105.6%	1,311	0	0	60	1,251	1,241	1	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט																

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בנושא עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

### 6.2 היטל השבחה

- 6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2.2 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.

### 6.4 חלוקה ורישום

- 6.4.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 6.4.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 6.4.3 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 וחיפץ.

### 6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.6 חניה**

- 6.6.1 החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח הבנוי.
- 6.6.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית
- 6.4.3 החניה תהיה כולה בתחום שטח המגרש.

**6.7 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.8 פיתוח סביבתי**

- 6.8.1 הגשת תכנית פיתוח שטח, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 6.8.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מתייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

**6.9 פיתוח תשתיות**

- 6.9.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.9.2 כל מרכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת) למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.9.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 6.9.4 אישור הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת מים וביוב.

**6.10 קולטי שמש על גג הבנין**

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

**6.11 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**7. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהא הריסת עבירות הבנייה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בנוי.	ל"ר

**8. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/6/2008		ל"ר	080433451	מחמוד סייאד	מגיש התכנית
		ל"ר	080571854	מרים סייאד	
18/6/2008		ל"ר	080433451	מחמוד סייאד	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	080571854	מרים סייאד	
18/6/2008		ל"ר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

מוחנד עומר - יאסין  
 אדריכל מתכנן וערים  
 מס' רשוי 106439  
 טל: 02-6286130

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מכ' 11865  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
 יום 18.06.08  
 מכתל תכנון יו"ר הו"מ