

הוראות התכנית

1000305187-1

תכנית מס' 101-0207795

בניה חדשה למגורים ברח' שיך ענבר

תכנון זמין
מזוהה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מזוהה הדפסה 16

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
17-07-2016
נתקבל

מינהל הדיכונן
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
21-07-2016
נתקבל



תכנון זמין
מזוהה הדפסה 18

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

התכנית עוסקת בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת.
התכנית עינינה הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
המגרש הוא ריק ממבנים.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

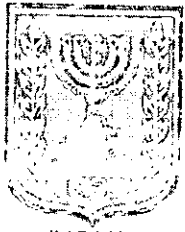


תכנית זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
בניה חדשה למגורים ברח' שיד ענבר		
מספר התכנית	101-0207795	
שטח התכנית	0.465 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224289 קואורדינאטה X

632229 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית שכונת א טור, רח' שייח ענבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שייח ענבר		

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	לא מוסדר	חלק	102	

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

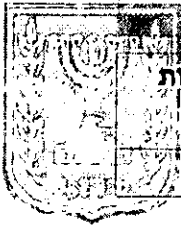
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



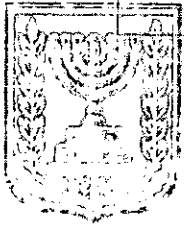
תכנית זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 3085	4077	1301	21/01/1993
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022/א, הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הרפסה 16



תכנון זמין
מונה הרפסה 16



תכנון זמין
מונה הרפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך תשלום	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם				הוראות התכנית
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם				תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תמונת יזום בנין, מסי קומות וקווי בנין.	מחייב	1:100	1	15/04/2016	מחמד אבו גנאם	16/07/2016			בנין
לא	מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/04/2016	מחמד אבו גנאם	16/04/2016			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 התשריטים



דכונן יום
מונה תדפיס

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	דאוד אבו גנאם			ירושלים	(1)		02-6263261	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורחית שכי' א טור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהים אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (1)		02-6260261	02-6274686	
בעלים	בשיר אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (2)		02-6260261	02-6274686	
בעלים	דאוד אבו גנאם			ירושלים	(3)		02-6260261	02-6274686	
בעלים	מחמוד אבו גנאם			ירושלים	(4)		02-6260261	02-6274686	

(1) כתובת: מרכז שכי' א טור.

(2) כתובת: מרכז שכי' א טור.

(3) כתובת: מורחית שכי' א טור.

(4) כתובת: מורחית שכי' א טור, שידך ענבר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
abughanamof fice@yahoo.c	02-6274686	02-6274686		א טור	ירושלים	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן		מחמד אבו גנאם	עורך ראשי	אדרכל
	02-6274686	05-5822617	בית חנינא (1) החדשה (1)		ירושלים		1387	אחמד דוויק	מודד	מודד

(1) כתובת: הדרך הראשית..



תכנית מס'
מונה חדש



תכנית מס'
מונה חדש

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"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 בן 4 קומות, 6 יח"ד בשכ"א טור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ג' ודרך משולבת.

2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 6 יח"ד חדשות.

3. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 813מ"ר מתוכם 452 מ"ר שטחים עיקריים ו 361 מ"ר שטחי שירות.

4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.

5. קביעת מסי יח"ד ל 6 יח"ד.

6. קביעת מסי הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.465

שטח התכנית בדונם



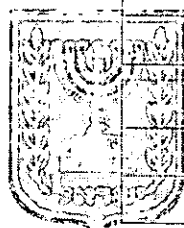
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+6		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	452		+219.5	232.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך משולבת	2	קו בנין עילי	מגורים ג'	1
מגורים ג'	1	קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ג'	1

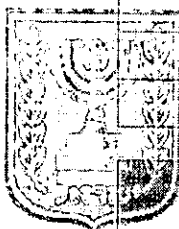
תכנן זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד.	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	124.77	26.83
מגורים ג'	340.22	73.17
סה"כ	465	100



תכנן זמין
מונה הדפסה 16

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

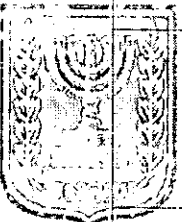
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בגדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי, גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>2. קווי הבנין הינם כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובקו נקודתיים לתת קרקעי, קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקו קרקע..</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 6 יח"ד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית, כמצויין בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין מונה הדפסה 16</p> <p>, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה בינוי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת .</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16

תנאים למתן היתרי בניה

ח

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת תצורת פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 סולאריים), 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של הדרך בתיאום עם מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון מפורט זו.

עתיקות

ט

על פי חוק העתיקות, התשי"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חומרי חפירה ומילוי

י

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ניהול מי נגר

יא

ייוותרו 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).

דרך משולבת

4.2

שימושים

4.2.1

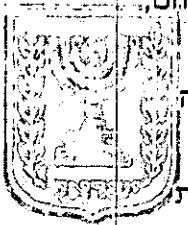
1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

הוראות

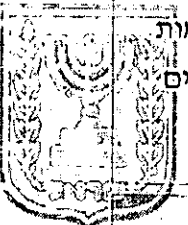
4.2.2



תכנון זמין
נומרי הדפסה 18



תכנון זמין
נומרי הדפסה 18



תכנון זמין
נומרי הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	259	0	102						452
(3)	1	(2) 12.48	19	6	41.7	(1) 237	813	259	0	102	452	343	1	1		
																מספר קומות
(3)	4	(2) 12.48	19	6	41.7	(1) 237	813	259	0	102	452	343	1	1		
ציד- שמאל (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבנייה הקובעת	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד



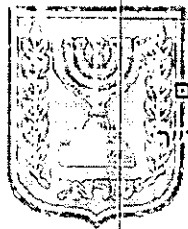
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים נ'	מגורים	יעוד	שימוש	תאי שטח	תאי שטח	בניין	קו בנין (מטר)	
							קדמי (3)	אחורי (3)
						1		

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: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של המרחבים המוגנים וחניה תת קרקעית, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

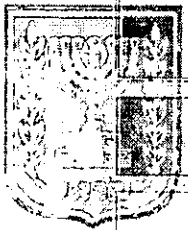
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%.
 (2) גובה מבניה 48=698, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 14=701.
 (3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג.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. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

6.2	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
<p>זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

8. חתימות

 תכנית זמין מונה הדפסה 16	שם: דאוד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: אברהים אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנית זמין מונה הדפסה 16	שם: דאוד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: בשיר אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנית זמין מונה הדפסה 16	שם: מחמוד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית