

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000350091-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0299693

הקמת בנין חדש ברח' א סהל, שכ' א-טור, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז ירושלים
2017-03-20
ג.ת.ק.ב.ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום
17/04/2016
להפקיד את התכנית

14/11/2016

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.3.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית
4.5.17

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת.
התכנית עניינה שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב', תוך הגדלה במס' הקמות ושינוי בקווי הבניין המאושרים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
המגרש הוא מגרש ריק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין חדש ברח' א סהל,שכ' א-טור,ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0299693

מספר התכנית

0.297 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 224257

קואורדינאטה Y 632306

1.5.2 תיאור מקום אזור אל סהל, חלק מזרחי של שכ' א-טור, ירושלים.

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
30895	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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

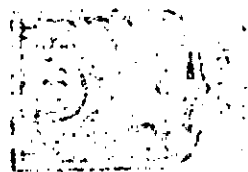
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 3085.	4077	1301	21/01/1993
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			מחמד אבו גנאם				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: מס' קומות, גובה	05/09/2016	מחמד אבו גנאם	05/09/2016	1	1:100	מחייב	בינוי
לא	בינוי וקווי בנין						חלקית	
לא	סקר עצים	05/09/2016	רקפת הדר גבאי	26/06/2016	1	1:250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		05/09/2016	מחמד אבו גנאם	05/09/2016	1	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
לייך	פרטי	האניה חליל		ירושלים	ירושלים	אל סהל (1)			02-6274686	ashrafkh77@hotmail.com
לייך	פרטי	נהאד חליל		ירושלים	ירושלים	אל סהל (2)			02-6274686	ashrafkh77@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל ענין לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית של המגיש בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: רח' אל סהל, שכי א טור.
 (2) כתובת: רח' אל סהל, שכי א טור.

1.8.2 יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	האניה חליל			ירושלים	אל סהל (1)			02-6274686	ashrafkh77@hotmail.com
אחר	נהאד חליל			ירושלים	אל סהל (1)			02-6274686	ashrafkh77@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד

(1) כתובת: רח' אל סהל, שכי א טור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 0299693-101 - שם התכנית: הקמת בנין חדש ברח' א סהל,שכ' א-טור,ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מתמד אבנ גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c oni
אגרונום	סוקר עצים	רקפת חדר גבאי			ירושלים	(2)		02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא (3) החדשה		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: אזור אל סהל,שכ' א טור..

(2) כתובת: ירושלים.

(3) כתובת: רח' בית חנינה,הדרך הראשית..

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.

הגדרת מונח

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב/.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 4 יחידים חדשות, והגדלת שטחי הבניה המרביים ל 532 מ"ר.
3. הגדלת מסי הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועקירה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.297
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	232		+85.5	146.5	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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	297	100
סה"כ	297	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	297.39	100
סה"כ	297.39	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	22.62

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בינוי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. 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.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ותהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג.סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה,ללא סיתות,אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ט	<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>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6. יש לתכנן מתקן אשפה עבו עגלה 350 ליטר לתאם מיקומה עם מחלקת התברואה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 8. תיאום התכנית עם מחלקת הנגישות שבעירית ירושלים. 9. תנאי להיתר בניה הכשרת רחבת כיבוי ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק התכנון והגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין.

4.1	מגורים ב'
	<p>10. תיאום פתרון המיגון עם הג"א. 11. תיאום עם חברת חשמל. 12. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"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.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח העתקות העצים לפ מפרט מקצועי. 5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 7. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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).</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(3)	4	(2) 12.48	13.3	4	(1) 21.5	179	532	228	297	1	1		מגורים בי מגורים
	1						סה"כ שטחי בניה	72	232				
	1						מתחת לכניסה הקובעת	72	232				
	4						מעל הכניסה הקובעת						
	1						עיקרי שדות						
	4						עיקרי שדות						

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

קו בנין (מטר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות 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 לדבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכנית ובהיתריתם) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית 77% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג עד גובה 712.70 מ' כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: האניה חליל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: נהאד חליל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: האניה חליל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
-----------------	-----------------------------------	----------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: נהאד חליל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
-----------------	----------------------------------	----------	---------------

עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
-------------	--	----------------	---------------