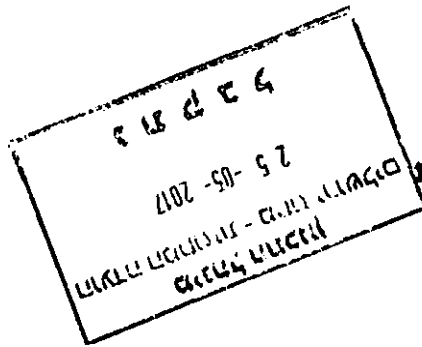


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0290353

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, א שיאח



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

1.2

מינהל התכנון - פהח ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
גישור תכנית מס'	
חוקת הממוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 23.4.17	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	תכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	תכנית נקבעה טענה אישור שר
28.5.17	מנהל מינהל התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד. אחוזי הבנייה המבוקשים 159%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת א- שיאח. חלק מהחלקה מיועד עפ"י התכנית 3085 המאושרת לאיזור מגורים 5 מיוחד וחלק מיועד עפ"י תכנית 34585 לאזור משולב לאזור מגורים מיוחד ולדרך. תכנית זו לא פוגעת בהוראות תכנית 34585 לעניין המנהרה מתחת לאזור המגורים. החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש 30898 לא מוסדר.

ג. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, א שיאח
		מספר התכנית	101-0290353
1.2	שטח התכנית		0.621 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

223888 קואורדינאטה X

631088 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרחית לשכונת ראס אלעמוד, מערבית לרחוב א שיאח

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			

שכונה א שיאח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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 את תכנית 3085.	החלפה	3085
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4585/ב. הוראות תכנית 4585/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4585/ב
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 את תכנית 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				מוהנד עומר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בניוי	מחייב	1:100		05/10/2016	מוהנד עומר	05/10/2016	מחייב לעניין: גובה מבנה, מסי קומות - חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	05/10/2016	מוחמד עמרו	03/11/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/11/2016	מוהנד עומר	03/11/2016	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עמאד חג'אזי				ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	hejazi- emad10@ho tmail.com

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאד חג'אזי			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עמאד חג'אזי			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	hejazi- emad10@hot mail.co m
אחר	ענאן חג'אזי			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	hejazi- emad10@hot mail.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרישומים הינם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר בזאת כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית לקרקע הכלולה בתכנית.

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0290353 - שם התכנית: בנין מגורים חדש בן 4 קומות, א שיאח

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mohand.oma r@gmail.com	02-6286130	02-6286130	24	טייבה (1)	טייבה	פרטי	106349	מוהנד עומר	עורך ראשי	
musa3@beze qint.net	02-6567604	02-6567605		(2)	ירושלים	פרטי	1423	יזד מוסטפה	מודד	
haitham@yar den-eng.com	02-6275463	02-6275463		(3)	ירושלים		2939877	מוחמד עמר	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 4049.

(2) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

בנין מגורים חדש בן 4 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. שינוי יעוד מאזור משולב לאזור מגורים מיוחד ודרך לאזור מגורים ב' ומנהרה.
- ג. קביעת סך השטחים בתכנית ל 986 מ"ר.
- ד. קביעת קוי בניין חדשים.
- ה. קביעת בנוי בגובה 4 קומות.
- ו. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 4 יח"ד.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- ט. קביעת תנאים להיתר אכלוס.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.621	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	310	+466
			776

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 כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	475	76.49
אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך	146	23.51
סה"כ	621	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	620.3	100
סה"כ	620.3	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. קירות התמך לא יעלו על גובה של 3 מ"ר לכל היותר, כמצוין בנספח הבינוי.
ב	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת במלואה מתחת הקרקע.
ג	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה בתאום עם אגף תושיה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה. 3. בעת הגשת היתר בניה יש לתת פתרון חניה עבור אופניים ואופנועים.
ד	<b>היטל השבחה</b> 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.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. גובה הבניין המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ו	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. מערכות הנדסיות על גג המבנה ימוקמו רחוק מהחזית הראשית על מנת שלא יראו מהרחוב.
ז	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p>
	<p>לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעניין נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לגישה מוטורית למגרש המבוססת על כביש סטטוטורי קיים ואישורו ע"י אגף תוש"יה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי להיתר איכלוס נטיעת עצים בוגרים בפועל בשטח התכנית בהתאם לחו"ד מחלקת שפ"ע.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מנהרה:</p> <p>בשטח המסומן כמנהרה תחולנה עליו הוראות תכנית 4585 ב' בתת קרקע במפלס הרלוונטי למנהרה הצפונית</p> <p>(הר הזיתים). על פני הקרקע ובמפלסים הרלוונטיים לתכנית מס' 101-0290353 תחולנה הוראות תכנית זו.</p>

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

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	61	660	149				116
(2)	(2)	3	(1) 13.52	6.5	4	45	159	986	61	660	149	116	621	1	מגורים כ"י
		1													
		מספר קומות	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד

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

תוה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי (2)	אחורי (2)		
124			1	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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) גובה זה כולל את כל הקומות מתחת לכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד' ).</p>
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<b>6.4</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	
2	מתן טופס אכלוס	<p>א. ביצוע בפועל של הגישה המוטורית המוצעת למגרש.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים בפועל בהתאם לחו"ד מחלקת שפ"ע.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.