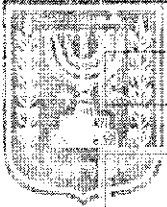


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונר הדפסה 11

תכנית מס' 101-0220756

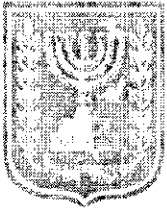
בניה חדשה למגורים בשכ' א טור.

מחוז ירושלים

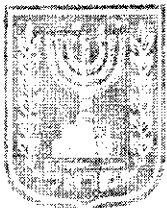
מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונר הדפסה 11



תכנון זמין  
מונר הדפסה 11

הועדה המחוזית - מרחב ירושלים  
2017-07-20  
נ ת ק ב ל

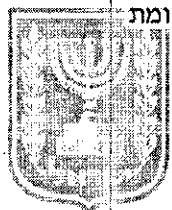
מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.7.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

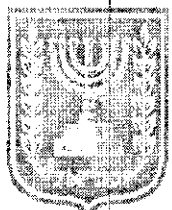
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

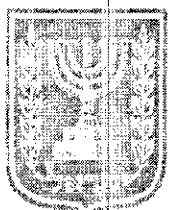
התכנית חלה על שטח המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד, 50% אחוזי בניה מאושרים עפ"י תכנית 3085 המאושרת. בתחום התכנית קיים מגרש ריק. התכנית עוסקת בשינוי יעוד קרקע לאזור מגורים ג' ודרך משולבת, הקמת מבנה למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, הגדלת אחוזי הבניה המאושרים לשם יצירת 6 יח"ד. מגישי התכנית הם בעלי העניין בקרקע.



תלון זמין  
מונה תדפיסה 11



תלון זמין  
מונה תדפיסה 11



תלון זמין  
מונה תדפיסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניה חדשה למגורים בשכ' א טור.

מספר התכנית 101-0220756

1.2 שטח התכנית 0.466 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

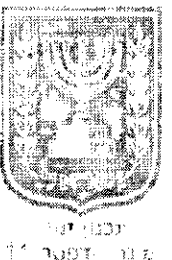
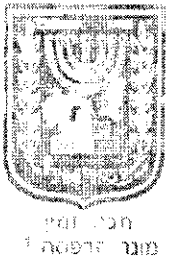
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

224304 קואורדינטה X

632225 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית שכי' א טור, רח' שיח ענבר.

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	שיח 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	101	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

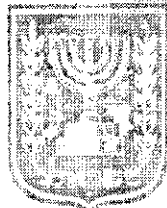
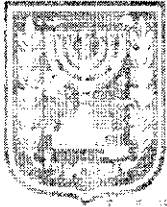
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

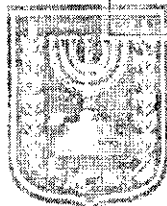


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 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	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את 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



תכנית מס' 11  
מועד הפיקה: 11/01/1993



תכנית מס' 11  
מועד הפיקה: 11/01/2010



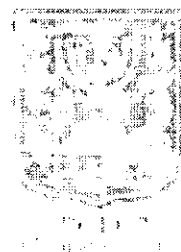
תכנית מס' 11  
מועד הפיקה: 19/07/2017

**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	מחייב חלקית	1: 100	1	29/03/2017	מחמד אבו גנאם	02/04/2017	מחייב לעניין: גובה בינוי ומס' קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2017	מחמד אבו גנאם	02/04/2017		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



**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	מחמד אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה		02-6264921		
	פרטי	צלאל אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה ) (1		02-6264921		

**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**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמד אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה		02-6264921		
אחר	צלאל אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה		02-6264921		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין לצורך הגשת תכנית זו בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om

תכנית מס': 101-0220756 - שם התכנית: בניה חדשה למגורים בשכ' א טור.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5822617	02-6274686	

(1) כתובת: אזור אל סהל, מזרחית שכי' א טור.



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 11



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 1



**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.



תכנון ומיין  
מס' 11 ירפסה

הגדרת מונח	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.

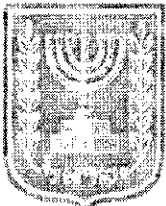
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

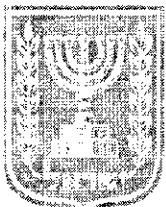
הקמת בנין חדש בן 4 קומות למגורים בשכ' א טור, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ג' ודרך משולבת.
2. קביעת שטחי הבניה כוללים ל 795 מ"ר.
3. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
4. קביעת מס' יחיד ל 6.
5. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
8. קביעת הוראות ההפקעה לדרך משולבת.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון ומיין  
מס' 11 ירפסה



תכנון ומיין  
מס' 11 ירפסה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.466



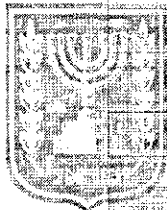
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	445		+215	230	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

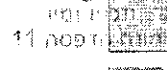


יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

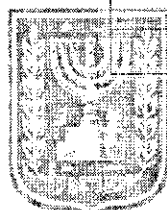
#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	466	100
סה"כ	466	100

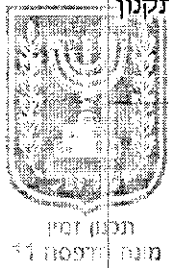
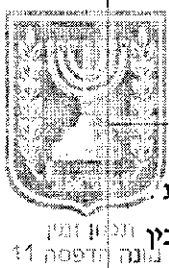
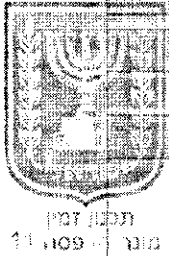
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	116.27	24.97
מגורים ג'	349.42	75.03
סה"כ	465.69	100



תעודת זמין  
מונה: 11/19/2017

**4. יעודי קרקע ושימושים**

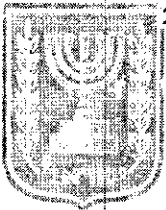
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.                  2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.                  3. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט .                  4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.                  5. גובה קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ' מהמפלס הנמוך, במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים יש לפצל את הקיר. המרחק המינימלי יהיה 1.5 עבור שתילת צמחיה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואו כמפורט בנספח הבינוי.                  מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת                  2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .                  3. מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי 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</p>



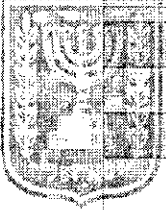
4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדזור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>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 סלולאריים), 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה. תנאי להיתר איכלוס יהיה סלילת הדרך בפועל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>
4.2	<p><b>דרך משולבת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>השטח המסומן כדרך משולבת מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראת ההפקעה, להלן סעיף 6.</p>



תכנית מס' 101-0220756



תכנית מס' 101-0220756

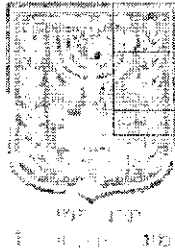


תכנית מס' 101-0220756

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(2)		(2)		1	4	(1) 12.48	17	6	41	227	795	250		100	445	350	1	1	מגורים	ג' מגורים

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



קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	1	מגורים	מגורים ג'

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

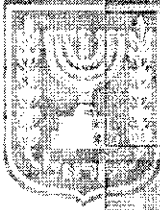
**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים 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 חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..
- (2) לפי המסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**



תלונן זמין  
מועד הדפסה 11

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 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.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	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, כתנאי למתן היתר בניה. 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.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	העצים המסומנים בנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומקומו הסופי.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	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.



תלונן זמין  
מועד הדפסה 11

**7. ביצוע התכנית**



תלונן זמין  
מועד הדפסה 11

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפייע. סלילת הדרך המשולבת בפועל.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה