

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0440479

בניה חדשה ברח' א שיח

ירושלים

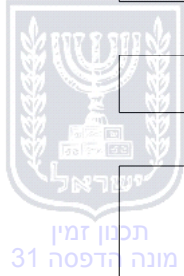
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/05/2018

לאשר את התוכנית

26/06/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה 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 בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד ושטח לבניני ציבור לפי תכנית מס' 3085 המאושרת. התכנית עינינה שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ג', לשביל והחלפת שטחים ממגורים 5 מיוחד למבנים ומוסדות ציבו ומשטח לבניני ציבור למגורים ג', תוך הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. שטח התכנית ריק ממבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בניה חדשה ברח' א שיח

101-0440479

מספר התכנית

2.377 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

223875 קואורדינאטה X

631400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לשכ' א טור, רח' א שייחא'.

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	א שייחא'		

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30918	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



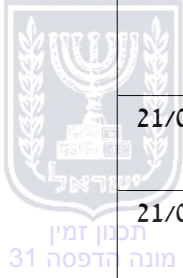
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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 בתחומה את תכנית מס' 3085.	החלפה	3085
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס' קומות .	20/10/2017	מחמד אבו גנאם	28/08/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		28/08/2017	סאגי גיאבר	06/06/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		07/06/2017	מחמד אבו גנאם	06/06/2017	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
	פרטי	סלימאן אבו גנאם			ירושלים	(1)			02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכי א טור.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל (1)	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגי ג'אבר	113130		טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	office@g- handasa.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה (3)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: אזור אל סהל..

(2) כתובת: טייבה-המשולש, 40400 ת.ד. 58..

(3) כתובת: הדרך הראשית, בית חנינה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**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 זמין  
מונה הדפסה 31

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 ברח' שיח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

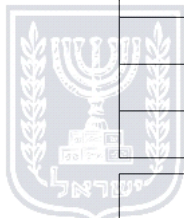
1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ג' ושביל וקביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
3. קביעת מס' יחיד ל 10 יחיד.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
9. קביעת הוראות הפקעה לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ג'	1
שביל	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

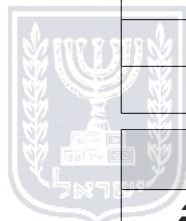
**3.2 טבלת שטחים**

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
37.06	881	מגורים 5
62.94	1,496	שטח לבניני ציבור
<b>100</b>	<b>2,377</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
52.05	1,237.27	מבנים ומוסדות ציבור
34.83	827.92	מגורים ג'
13.12	311.79	שביל
<b>100</b>	<b>2,376.99</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>2. גובה קורות התמך לא יעלו על 3.0 מ' מהמפלס הפתוח. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל את הקיר. המרחק המנימלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>3. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>5. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>6. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>7. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>8. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>9. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
חניה	ב
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>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.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1) קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2) מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	

4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></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><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>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  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 הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תיקניות.  5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת להסדרת התחברות אל הרחוב.  6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות לפיתוח שביל ציבורי ולאחר מכן פיתוח השביל בפועל ע"פ תכניות מאושרות.  7. יש לבצע ולשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצונו של אגף שפ"ע.  9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית.  10. תנאי להיתר בניה יהא השלמת חו"ד מחלקות: חב' הגיחון, כבאות, מח' לאיכות הסביבה, נגישות, אגף תברואה ורשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב:  השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	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).
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי סעיף 188 לחוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b> השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבני ציבור ותחול עליו הוראות ההפקעה להלן בסעיף 6.3.
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח המיועד לשביל להולכי רגל ותחול עליו הוראות ההפקעה להלן בסעיף 6.3. 2. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב: השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי.



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5 (4)	18.75 (3)	12	10	38.13	209 (2)	1708 (1)	390	289	1029	828	1	מגורים	מגורים ג'
(5)	(5)	1	4					200	2474 (6)			2474	1237	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
100	(5)	(5)	1	מגורים	מגורים ג'
	(5)	(5)	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה 61 מ"ר של מחסנים תת קרקעיים בקומת קרקע ו 100 מ"ר שטח עיקרי למרפסות..
- (2) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 160%, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לאחוזים אלה..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (4) 4 קומות על קרקעיות בכל חתך..
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- (6) ניתן להוסיף שטחים תת קרקעיים עבור קומות חניה ומחסנים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

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.

### 6.2 חלוקה ו/ או רישום

1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2.
2. 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.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה מיועדים להפקעה.

### 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, ובכפוף לכל דין.

## 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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.