

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0452193

בניה חדשה למגורים ברח' א שייח



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/06/2017

להפקיד את התכנית

17/04/2018

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. התכנית עינינה שינוי יעוד השטח למגורים ב', הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים. על שטח התכנית קיים בנין בן קומה אחת המיועד חלקית להריסה לפי התכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בניה חדשה למגורים ברח' א שייח

101-0452193

מספר התכנית

0.831 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

223383 קואורדינאטה X

631634 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית מערב שכ' א טור, אזור א שייח.

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 שייח'ח'		

שכונה א-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29993	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות תכנית מס' 3085	החלפה	3085
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 בתחומה את הוראות תכנית מס' 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לענין: מס' קומות והפרשה ציבורית מבונה.	11/03/2018	מחמד אבו גנאם	26/01/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		26/01/2018	מחמד אבו גנאם	26/01/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	אחר	מחמד אבו אל הווא			ירושלים	א שייח' (1)			02-6274686	

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, כתובת: אזור א שייח, דרום מערב שכי א טור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	דרך ענתות		02-5822617		spectra.sur@ gmail.com

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכי א טור.

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.

מונח	הגדרת 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים, ברח' א שייח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ג'.
2. הגדלת מסי הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
9. קביעת שטחים לשימוש ציבורי המיועדים להפקעה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	831	מגורים 5 מיוחד
100	831	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	832.81	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	832.81	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מגורים+קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <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. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>5. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>הוראות שימור: החזית המסומנת בקו אדום בתשריט היא חזית לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתה של חזית לשימור.</p> <p>2. לא תותר כל פגיעה באופיה, בסיגנונה ואלמנטים המקוריים שבה, מעבר למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר הריסה ופירוק פרטים מקוריים.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <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>
ה	<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, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. 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.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר וחריגות בנייה המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <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. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בקווים ירוקים אלוכסוניים הנמצא בקומת הקרקע של בנין מס' 1(מפלס 0.00 והיקפו כ-55 מ"ר, יותר שימוש לקהילה ורווחה.</p> <p>2. השטח הזה מיועד להפקעה וחלה עליו הוראת הפקעה בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>3. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון 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 וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדויר, גינות 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,</p>

4.1

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

<p>למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת שימור בדבר חיבור בין המבנה הקיים לבין התוספת החדשה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תוש"ה והמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת תכנון השטח לצורכי ציבור עם האגף למבנה ציבור ומבנה קהילה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תיאום מול המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת 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.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.</p>	יג
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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>	יד



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	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (4)		4	5	4	45	46	סה"כ שטחי בניה (2) 421			(1) 93	328	831	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
צידי- ימני (4)	1	4	7	6	(6) 45	131	(5) 1147	302		(1) 105	740	831	2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
צידי- שמאלי (4)						6.6	(7) 55			(1)	55	831	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
40	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
60	(4)	(4)	2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	(4)	(4)	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים 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 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) .
- (2) כולל שטח עיקרי למגורים..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) כולל שטח עיקרי למרפסות..
- (6) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח מגרש המגורים..
- (7) 1. הפרשה מבונה לקהילה לגן ילדים.
2. הפקעה לצורכי ציבור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 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
2	תנאי לאיכלוס	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. יש לבצע ולשקם שביל,מדרכה,כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצון של אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

