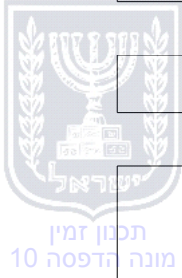


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0585265**

**בניה חדשה ברח' שייח**



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
10/06/2018

להפקיד את התכנית  
14/03/2019

תאריך 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. התכנית מציעה הקמת 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה וקומת מחסנים. המגרש ריק ממבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בניה חדשה ברח' שייח

מספר התכנית 101-0585265

**1.2 שטח התכנית** 0.769 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 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

223835 קואורדינאטה X

631121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרחית שכ' ראס אל עמוד.

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 שייאח'		

שכונה אל שייח.

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 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 10



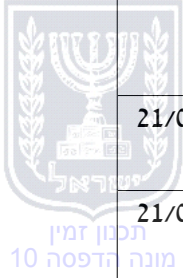
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 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 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



## 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		18: 43 22/02/2019	מחמד אבו גנאם	20/02/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 27 01/12/2017	מחמד אבו גנאם	20/11/2017	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	חסן טחאן			ירושלים	(1)				
	פרטי	מורד שוויקי			ירושלים	(2)				

**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: דרך בית לחם הישנה.  
 (2) כתובת: דרך בית לחם הישנה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי 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
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567605	

(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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

הקמת שני מבני מגורים באל שייח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת מס' יחיד ל 8 יחיד.

4. קביעת שטחי בנייה מרביים.

5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

7. קביעת קווי בנין חדשים.

8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. הגדלת מס' הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות בכל חתך מעל מפלס הקרקע הטבעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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 כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	769	100
סה"כ	769	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	769.09	100
סה"כ	769.09	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך מעל מפלס הקרקע הטבעית.</p> <p>2. הוראות בינוי לגדרות על גבול המגרש הפונות לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר מאבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>	
חניה	ב
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא תותר חניה עילית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</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>	
חלוקה ו/ או רישום	ד
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ה
<p>הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>	
סטיה ניכרת	ו
<p>א. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה הינו מחייב וכל תוספת קומה מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה 5 תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ז
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ח
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
קולטי שמש על הגג	ט
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון</p>	

4.1	מגורים ב'
	<p>התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 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.                  4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור של תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.                  5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                  6. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.                  7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.                  8. תנאי למתן להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תושבי"ה, תברואה ומחלקת נגישות.                  9. תנאי למתן להיתר בניה יהיה תאום עם רשות כבאות והצלה לרבות הנושאים הבאים:                  א. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי.                  ב. בבניינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></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><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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>
טו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר שינויי של עד 0.5 מטר מהגובה המצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית.</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	שירות					עיקרי	
אחורי צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.8 (3)	10	8	45 (2)	218	1677.3 (1)	573	177	927.3	769	1	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	2	4												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים	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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים מרפסות ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 144%..
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80% שמטח התכנית..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	טופס איכלוס	1.ביצוע הדרך בפועל בתיאום ואישור אגף תושייה וחיבורה לדרך הקיימת. 2.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע .

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10