

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0751149

תוספת קומות מעל בנין מגורים ברח' שיח, שכ' א טור



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/10/2021
לאשר את התוכנית
21/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/10/2020
להפקיד את התכנית
19/07/2021

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' ודרך מוצעת תוך הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים. התכנית מציעה תוספת קומה מעל הבנין הקיים בנוסף לתכנון של חניה תת קרקעית. על שטח התכנית קיים בנין בן 3 קומות. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל בנין מגורים ברח' שיח,שכ' א טור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0751149

1.2 שטח התכנית 0.809 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 לי"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
	קואורדינאטה X	223419
	קואורדינאטה Y	631713
1.5.2 תיאור מקום	רח' שיח,שכ' א טור.	

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 שיח'אח'		

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, 6
30896	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 16



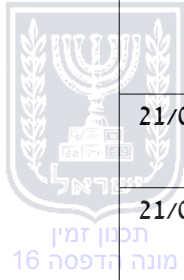
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		01: 18 27/04/2021	מחמד אבו גנאם	27/04/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		00: 02 27/04/2021	מחמד אבו גנאם	27/04/2021	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	האני ציאד			ירושלים	אל חרדוב) (1	12	02-6449473	02-6449473	hanisayyad@walla.co.i

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד, מובהר בזאת כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע.

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	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof@yahoofice@yahoo.com
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	(1)			02-5822617	spectra.sur@gmail.com

(1) כתובת: שכ' בית חנינה, הדרך הראשית..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת קומה מעל בנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' ודרך מוצעת.
2. קביעת מס' הקומות.
3. קביעת מס' יח"ד.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
12. קביעת הוראות בגין הפקעה.
13. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	809	100
סה"כ	809	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	79.05	9.78
מגורים ב'	729.46	90.22
סה"כ	808.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית וחניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גדרות 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>3. גובה גדרות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ' מקו קרקע סופי.</p> <p>4. גובה קירות התמך המקיפים את המגרש לא יעלה על 3 מטר. במידת הצורך יש לפצל את הקיר ולקבוע ערוגות גינון בין קיר לקיר.</p> <p>5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>6. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>3. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת ביצוע היתר הבניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומות מעבר תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית הינה מחייבת וכל סטיה מהנחיה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	פסולת בניין

4.1	מגורים ב'
	<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>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין נטיעת לפחות שלושה עצים בוגרים בחזית הבניין. ה. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים לעניין השימושים המסחריים, ולפתרון החדרת מי נגר. ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשה ואישור של תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב יפותח כמפרץ חניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
י	<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>
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

4.1	מגורים ב'
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות הכוללת:</p> <p>1. מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם.</p> <p>2. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>ג. קומת הקרקע בחזית הפונה אל רחוב א שיח תיועד לשימוש מסחרי .</p> <p>א. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז לאורך תוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. השטח המיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל חפץ או גדר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה
											שרות	עיקרי						
								48.7	355	355			1	1	חניון	ב' מגורים		
				4	12.56	8	6	(1) 45	99	720	114	606		1	1	מגורים	ב' מגורים	
								45	21	154	12	142		1	1	מסחר	ב' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	12.56 (3)	8	6	45	169	(2) 1229	481	748	729	1	1	<סך הכל>	ב' מגורים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 70%..
- (2) שטחי הבניה המירביים הינם 874 י"ר ולא יעלו על 160%..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציא לגג בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

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.

6.2**היטל השבחה**

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.

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
2	טופס איכלוס.	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.