

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0909515

הכשרת קומה ואגף ברח' אל סהל אל ג'דיד, שכ' א טור, ירושלים



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 :
12/06/2022
לאשר את התוכנית

16/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/07/2021

להפקיד את התכנית
29/03/2022

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

התכנית חלה ברחוב אל סהל אל ג'דיד סמטה 8, שכ' א טור, ירושלים
במקום קיימות שתי תכניות, תכנית מס' 14190 בייעוד מגורים ג', ותכנית מס' 2733 בייעוד מגורים 5.
בחלקה קיימים שני בניינים בחריגה מהיתרים מס' 1995/619, 2014/598, 9 יח"ד.

מוצע

שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5, למגורים ג' ושביל להולכי רגל עם זיקת הנאה לכלי רכב.
הכשרת תוספת קומה ואגף קיים, 12 יח"ד.
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת קומה ואגף ברח' אל סהל אל ג'דיד, שכ' א טור, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0909515	מספר התכנית	
1.334 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223747
	קואורדינאטה Y	632085

1.5.2 תיאור מקום**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	אל סהל	60	

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14190	10,1

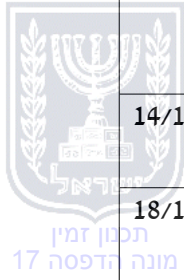
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/2013		1248	6693	תכנית זו מחליפה תכנית מס' 14190	החלפה	14190
18/12/1984		779	3136	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2733.	החלפה	2733
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 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 כפופה בהוראות לתכנית 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, גובה, וקווי בניין.	15: 40 15/02/2022	מחמד אבו גנאם	15/02/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 22 15/03/2022	אחמד דוויק	13/12/2021	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



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	עלא אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (1)	62	02-6277223		dralaf@hotmail.com
	פרטי	ראמי אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (2)	62			dralaf@hotmail.com

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: רח' אל סהל, שכ' א טור.

(2) כתובת: רח' אל סהל, שכ' א טור.

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	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה (1)			02-5822617	spectra.sur@ gmail.com

(1) כתובת: בית חנינא סינר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ואגף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ג' ושביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
2. קביעת מס' הקומות מירביים
3. קביעת מס' יח"ד מירביים
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

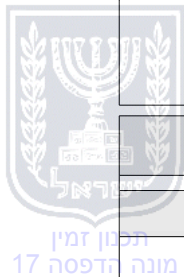
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5	0.38
מגורים 5	806	60.42
מגורים ג	523	39.21
סה"כ	1,334	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5.05	0.38
מגורים ג'	1,180.67	88.52
שביל	148.01	11.10
סה"כ	1,333.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. תתאפשר תוספת שטח מרפסות שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום, והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ו או לכלי רכב, שטח זה יפותח</p>

מגורים ג'	4.1
בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ו
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים א. 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז לאורך תוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות</p>	א
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות	
הוראות	4.3.2
<p>זיקת הנאה א. 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ו או לכלי רכב היינו ללא מגבלה כלשהי. 2. ראה סעיף ה-5(תנאים בהליך רישוי).</p>	א



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(3)		(2) 12.48	5.1	6	(1) 45	91	1073	335	0	102	636	1181	1	1	מגורים	ג' מגורים
(3)		(4) 9.36	5.1	6	(1) 45	91	1076	0	146	92	838	1181	2	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי				
60	60	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ג'
60	60	(3)	(3)	2	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעים לא תעלה על 80%..
- (2) גובה מבנה משתנה, ולכן הגובה יהיה בהתאם לנספח הבינוי. מעל גובה המצויין בנספח יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה של 15.19 מ', שהיינו 748.51 מעל מפלס 0.00..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) גובה מבנה משתנה, ולכן הגובה יהיה בהתאם לנספח הבינוי. מעל גובה המצויין בנספח יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה של 12.02 מ', שהיינו 752.96 מעל מפלס 0.00..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	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.	
6.2 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. ג.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.	
6.3 ניהול מי נגר	ייותרו 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).	
6.4 סטיה ניכרת	א.מספר הקומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
6.5 פסולת בניין	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.	
6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	1.הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2.תנאי הוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 3.המעקה מעל גג החניון בבניין מס' 1 יהרס כתנאי למתן היתר.	
6.7 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	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעה של עצים בוגרים כמצויין בנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17