

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0357830

הסדרת דרך קיימת והגדלת זכויות בניה ברחוב שיך ענבר



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 :
16/11/2021
להפקיד את התכנית
15/09/2022

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת לפי תכנית 3085 ומגורים ב' לפי תכנית 11282 המאושרות.

התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

התכנית מציעה הסדרת דרך קיימת שאינה סטטוטורית ופיתוח שצ"פ.

הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לסה"כ 12 יח"ד.

תוספת חזית מסחרית.

המגרש הוא ריק מבינוי.

מגישי התכנית הם בעלי 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

הסדרת דרך קיימת והגדלת זכויות בניה ברחוב שיך ענבר

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0357830

מספר התכנית

2.802 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

224145 קואורדינאטה X

632519 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרחית שכי' 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	שייח ענבר		

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	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



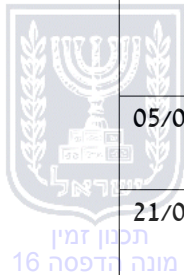
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012		1797	6354	תכנית זו מחליפה את תכנית 11282 א'.	החלפה	11282 / א
21/01/1993		1301	4077	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3085.	החלפה	3085
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	24/08/2022	מחמד גנאם	10: 57 24/08/2022	מחייב לעניין: גובה בינוי ומסי' קומות	לא
תנועה	מנחה	1: 250		24/08/2022	יונס אסמאעיל	09: 40 24/08/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/07/2022	תופיק ג'בארה	15: 29 04/07/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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	חאתם אבו נינה (1)			ירושלים				02-6274686	hatem.as@g mail.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: דרך זעקוקה, שכ' צור באהר.

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
אדריכל	עורך ראשי	מתמד גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מהנדס	יועץ תחבורה	יונס אסמאעיל			ירושלים	(1)				yunistahbura @yahoo.com
מודד	מודד	תופיק ג'בארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502		zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: דרך שועפאט, ירושלים.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת דרך קיימת ושינוי יעוד למגורים ב' ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעוד קרקע כמפורט להלן:

- א. ממגורים 5 מיוחד למגורים ב', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- ב. ממגורים ב' לדרך מוצעת.
2. קביעת מס' הקומות המירבי.
3. קביעת מס' יח"ד המירבי.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות עבור פיתוח שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות בגין הפקעה.



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
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

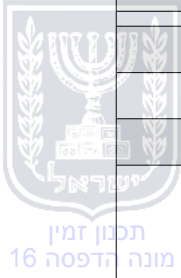
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	728	25.98
מגורים 5 מיוחד	1,952	69.67
מגורים ב'	122	4.35
סה"כ	2,802	100

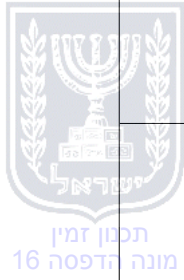
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	728.04	25.98
דרך מוצעת	913.7	32.60
מגורים ב'	1,028.66	36.71
שטח ציבורי פתוח	132.03	4.71
סה"כ	2,802.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה גדרות על גבול המגרש לא יעלו על 1.2 מ'. 2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'. 3. תותר תוספת מרפסות זיז כמפורט להלן: א. תתאפשר תוספת שטח שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 4. החזית המסחרית תהיה במפלס המדרכה המשיקה לרח' שייך ענבר.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הסככות והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
ד	סטיה ניכרת א. מספר הקומות וגובה בינוי המירבי כמצוין להלן בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 היינם מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת. ד. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2(א)3 (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	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.





4.1	מגורים ב'
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>מסחר</p> <p>1. החזית תהיה במפלס הרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע. 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רח' שייך ענבר ורח' כלת אל עין לאישור אגף תושי"ה ובקרת התנועה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	גינון ואיזורים למתקני משחק, פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעית .</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרל ציבורית מאושרת.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	1	4	12.48 (3)	12	12	(2) 45	233	2400	579	(1) 231	180	1410	1029	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				
120	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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) שטחים למסחר..
- (2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 12.28 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 733.26 מ'. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. 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.
6.3 חומרי חפירה ומילוי	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	הסככות והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת הבניה בפועל.
6.5 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
1	היתר בניה
2	תעודת גמר
	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 2.גמר פתוח שטח ציבורי פתוח לשביעות רצון אגף שפ"ע ורישומו ע"ש עיריית ירושלים.
7.2 מימוש התכנית	
	זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.