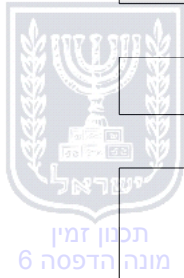


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0537027**

**שינוי קוו בנין , מס' קומות, ומס' יח"ד, ראס אל עמוד, ירושלים**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שם תכנית: שינוי קוו בנין , מס' קומות, ומס' יח"ד, ראס אל עמוד, ירושלים

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ראס אלעמוד ירושלים. שטח התכנית: 752 מ"ר.  
היעודים ע"פ התכנית המאושרת 2668 הם אזור מגורים 5 מיוחד שטח ציבורי פתוח ודרך.  
בתחום המגורים נקבע בתכנית 2668 כי ניתן להקים בניין מגורים בן שתי קומות % 50 אחוז זכויות בנייה (שטחי עיקריים).

מטרת התכנית :

לשנות את קוו הבניין המאושרים בשטח, להגדיל את מס' הקומות המירבי ל-3 קומות, ולקבוע את מס' יחידות. הדיר המרבי בשטח ל-3 יחידות.

מגיש התכנית הנו בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוו בנין , מס' קומות, ומס' יח"ד, ראס אל עמוד  
ירושלים,

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0537027

מספר התכנית

0.752 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א)  
סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
222975	קואורדינאטה X	
630300	קואורדינאטה Y	

### 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			

שכונה ראס אלעמוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	לא מוסדר	חלק	999	

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות חול .	שינוי	2668
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 לרבות השינויים לה, ממשיכות לחול .	שינוי	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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/03/2018	נירה שובל	14/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	אימאן שיח חסן			ירושלים	א שייאח'		02-6281484		dr.eman_qa ssem@yaho o.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אימאן שיח חסן			ירושלים	א שייאח'		02-6281484		dr.eman_qassem@y ahoo.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר ) (1	14			nirshoval@g mail.com
	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	דרך שעפאט סמ 3	31	02-6522790		ahmed.dweik 87@gmail.co m

(1) כתובת: קרית ספר.



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 6



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 6

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

שינוי קוון בנין , מס' קומות, ומס' יח"ד, ראס אל עמוד, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א.

ב. שנוי קווי בנין וקביעת קוון בנין חדשים.

ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות מעל קומה תת קרקעית ל- 3 קומות מעל קומה תת קרקעית.

ד. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-3 יח"ד.

ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	1

### 3.2 טבלת שטחים

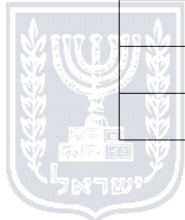
#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	129.49	17.21
מגורים 5 מיוחד	549.49	73.03
שטח ציבורי פתוח	73.4	9.76
סה"כ	752.38	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.21	129.49	דרך מאושרת
73.03	549.49	מגורים א'
9.76	73.4	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>752.38</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
א. הוראות בניוי :	
1. בשינוי להוראות תכנית מס' 2668, יהיו קווי הבניין המירביים כמפורט בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבנין התת קרקעיים יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודתיים צבע אדום (קוו בניין 0)	
2. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף .	
3. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80 % משטח תא השטח ותכסית הבניה מעל פני הקרקע לא תעלה על 45 % משטח תא השטח.	
חניה	ב
1. החניה תבוצע בתחום תא השטח בלבד ובתת הקרקע במלואה .	
2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה, החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
הפקעות ו/או רישום	ג
מיד עם אשור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.	
סטיה ניכרת	ד
א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת, מתכנית), התשס"ב-2002.	
ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	

<p><b>מגורים א'</b></p> <p>4.1</p> <p>ב.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>ג.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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>ד.הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח לאישור של המחלקה להסדרי תנועה בעריית ירושלים, על יד מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.</p> <p>ה. הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים על יד מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא, יהא נטיעת עצים בגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p>ט</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>י</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>	
<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	
<p>גינון ונטיעות</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	
<p><b>א הוראות בניו</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עלו הוראות תכנית מס' 2668 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.</p>	
<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>	
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.                  2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</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)	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								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	4	3	45	(2)		(2)	(1) 275	550	1	1	מגורים	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3														

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 2668.

(2) כמאושר בתכנית 2668..

(3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ..

(4) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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.

### 6.2 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.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6