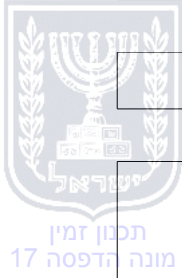


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0724070

תוספת קומות למבנה קיים בשכונת ראס אלעמוד



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
23/09/2019

להפקיד את התכנית  
27/07/2020

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

דברי הסבר :

תיאור התכנית והרקע להגשה :

מדובר על הצעת תוספת בניה לבנין שנבנה בהיתר מס' 1995/310.00 בחלקה 90 בגוש 29987 בשכונת ראס אלעמוד בירושלים.

התכנית המאשרת א2783 שחלה על המגרש מייעדת את החלקה לאזור מגורים 6 מיוחד .

התכנית מציעה :

רקע תכנוני לתכנית :

1\_ התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב, לשם תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת סה"כ 4 יח"ד.

2\_ מגיש התכנית הינו בעלים.

לא ידוע על קיום הליך משפטי.



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

תוספת קומות למבנה קיים בשכונת ראס אלעמוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0724070	מספר התכנית	
0.618 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 222687  
 קואורדינאטה Y 630734

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב בטן אל הווא, שכונת ראס אלעמוד, ירושלים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אלעמוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		89-90, 135

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/1987	1849	3458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2783/א ממשיכות לחול.	החלפה	2783/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
31/03/1977	1100	2308	שינוי הוראות תכנית זו.	החלפה	עמ/9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסאם מגאדלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסאם מגאדלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנייה, מסי קומות	17: 19 27/11/2019	חוסאם מגאדלה	01/02/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 55 28/03/2019	מוראד מחיסן	03/02/2019	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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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	פיראס בדראן			ירושלים	(1)	15	02-6285813		planetearthkh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בטן אל הווא, שכונת ראס אלעמוד ירושלים.

**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	חוסאם מגאדלה	86960	מועלם להנדסה ואדריכלות	ירושלים	(1)	2	02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhandasa@gmail.com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)	24	02-5321440		morad1976@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אל-זהרא' 02 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב מנויר חסן 24, ירושלים.

## 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 3 קומות מעל מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6/מיוחד לאיזור מגורים ב.
- הגדלת מספר קומות ל 3 קומות.
- הגדלת מס' יח"ד ל 4 יח"ד.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.
- קביעת הוראות לעצים לשימור.
- קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.



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 ב'	101, 100
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	101, 100
מבנה להריסה	שביל	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	531.74	85.99
שביל להולכי רגל	44.92	7.26
שטח ציבורי פתוח	41.7	6.74
סה"כ	618.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	520.67	84.20
שביל	97.7	15.80
סה"כ	618.36	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות לבניין הקיים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.</p> <p>ב. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי המרפסות המהווה חלק מטבלה 5.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתוך תחום המגרש.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור שפ"ע לשיקום הכביש והמדרכה לשביעות רצון אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושי"ה, שימוש סביר לדיירי הבניין בתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה תאום עם מחלקת גיחון (מים וביוב).</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקות הבאות: מידע תכנוני, שפייע גננות, שפייע מדרכות, כבאות, תברואה, נכסים, התובע העירוני לתכנון המוצע.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                      ב. לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין קודם ששולמו היטלי ההשבחה המגיעים אותה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שעת עבודת תשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתכנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרבעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלק איננה מסותתת אסורה.                      2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הינו של שביל להולכי רגל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי					מ"ר שטח מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
20 (3)	(2)	(2)	(2)	3	13 (1)	4	120	סה"כ שטחי בניה 626.3	68.3	558	520.67	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זהו הגובה העליון של מבנה היציאה לגג, לא תותר חריגה מעבר לגובה זה..

(2) כמצוין בתשריט.

(3) 10 מר מרפסות לכל יח"ד בהתאם למסומן בנספח הבינוי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (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 תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.          השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></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>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>באחריות הבעלים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 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>	<p><b>6.5</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p><b>התנייה</b></p> <p>לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p><b>תאור שלב</b></p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד.</p>	<p><b>מספר שלב</b></p> <p>1</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p>זמן משוער לביצוע התכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.</p>		