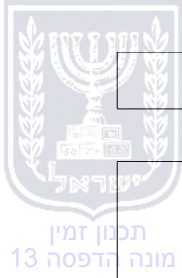


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0939025

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת ראס אלעמוד



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 :

30/01/2022

להפקיד את התכנית

מ.א.י.

27/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה :

1. התכנית נמצאת ברחוב אל סאלחין סמטה 5 , בשכונת ראס אל עמוד , ירושלים.
2. התכנית החלה במקום היא 2668 , ביעוד קרקע אזור מגורים 6 מיוחד.
3. במגרש קיים מבנה בן קומה אחת מעל מרתף בהיתר בניה מס' 2010/406 ,

מוצע :

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד , למגורים ב'
2. הגדלת אחוזי בניה
3. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים

בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת
ראס אלעמוד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0939025 מספר התכנית

0.405 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
ירושלים
קואורדינאטה X
223441
קואורדינאטה Y
630255

1.5.2 תיאור מקום

דרך אל סאלחין סמטה 5, ראס אלעמוד, ירושלים

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק		41

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 13



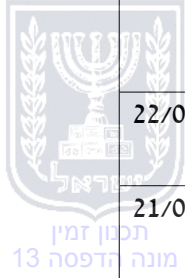
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
22/01/1998		1600	4610	תכנית זו מחליפה את תכנית 2668	החלפה	2668
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 את תכנית .62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין וגובה	11: 45 12/05/2022	איהאב זין	12/05/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	08: 57 04/07/2022	אורי אייגנר	04/07/2022	7	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	09: 17 04/07/2022	בנאן גריב מוסא	04/07/2022	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	נאצר אבד אלראזם אלטמימי (1)			ירושלים			052-2883853		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מחמד חאתם תמימי (1)			ירושלים			052-2883853		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מחמוד תמימי (1)			ירושלים			052-2883853		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מנסורה תמימי (1)			ירושלים			052-2883853		sondos_199 2soso@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: ראס אלעמוד, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי) (1	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
	סוקר עצים	אורי אייגנר			ירושלים	(2)				oritrees@gmail.com
ה. אדריכלות ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(3)		02-5021270		Aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(4)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : המכבים 1 ענב 4485700.

(3) כתובת : בית חנינה, ירושלים.

(4) כתובת : בית חנינא.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 מיוחד, למגורים ב.
2. קביעת מספר הקומות המירביים.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

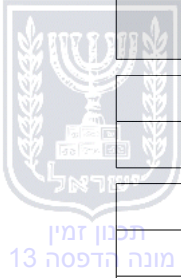
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	405.11	100
סה"כ	405.11	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	405.11	100
סה"כ	405.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה ככל שיידרש.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	
חניה	ב
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח הבינוי מספר 1 הינו מנחה בלבד, וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. יותר שימוש במתקן מכפיל חניה.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
קווי בנין	ו
קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.	
קולטי שמש על הגג	ז
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ח
נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.	
ניהול מי נגר	ט
יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות	

מגורים ב'	4.1
גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(1) 9.36	7.4	3	45	116	471	25	63	383	405	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
30		1	מגורים	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים, מרפסות בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מעל מפלס 0.00 שהוא 619.60. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
5. תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.
6. תיאום הבקשה להיתר עם אגף התברואה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הסדרי תנועה על כל מרכיביה, ואישורה באגף תושבי"ה, בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, עקירת עצים, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית, הבטחת קיומם ופיצוי נופי.
9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה לעניין מתקן מכפיל חניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס תוספת הבנייה	1. הבטחת הגישה המוטורית לחנייה 2. נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.