

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0582627

הקמת בנוי חדש ברח' בטן אל הווא בראס אל עמוד



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:

10/10/2021

להפקיד את התכנית

04/01/2023

תאריך 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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
- התוכנית המוצעת נופלת על חלק מחלקות 1 בגוש 29986 בשכונת ראס אל עמוד בירושלים.  
- חלקה 1 הינה בבעלות פרטית המיועדת למגורים וחלק למעבר ציבורי להולכי רגל, בהתאם לתוכנית 2783א'.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח המגרש המיועד למגורים.  
התוכנית מציעה שני בניינים חדשים בני 4 קומות לכל חתך שה"כ 16 יח"ד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בניו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניו חדש ברח' בטן אל הווא בראס אל עמוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0582627	
	1.970 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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

222675 קואורדינאטה X

630883 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בטן אל הווא, ראס אל עמוד, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בטן אל הווא	ירושלים

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 1-2, 229		חלק	לא מוסדר	29986
94-95		חלק	לא מוסדר	29987
76		חלק	לא מוסדר	29990

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 26



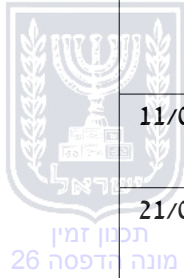
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2783	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2783 /א	3458	1849	11/06/1987
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 /א	התליה	תכנית זו אינה מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 /א.	4847	2432	30/01/2000



**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 בינוי מחייב לעניין גובה בניה ומס' קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	13: 45 13/11/2022	איהאב זין	13/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 58 24/11/2022	מחמד עמרו	24/11/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	08: 36 03/03/2021	אורי איינגר	03/03/2021	1	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	08: 08 23/05/2022	בנאן גריב מוסא	23/05/2022	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	אחמד אבו הלאל			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אכרם ברבר			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עבד אל רחים ברבר			ירושלים	(2)				sondos_199 2soso@hotmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב בטן אל הווא.

(2) כתובת: רחוב מחמוד ברבר, ת.ד. 51655 (בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בתחום התכנית).

**1.8.2 יזם**

**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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	1532-5021270	Aldar.art@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעוץ אגרונום, סקרי עצים, חוות דעת	סוקר עצים	אורי אייגנר			ירושלים	(1)				oritrees@gmail.com
ה.אדריכלו ת.וה. אזרחית	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	1532-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6561604	musa3@bezeqint.net
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	פיירוטי (3)	6	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ר"י המכבים 1.

(2) כתובת: דרך בית חנינא.

(3) כתובת: ת.ד. 27226- ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הקמת שני בניינים בני 4 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- א. ממגורים למגורים ב'.
- ב. ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב'.
- ג. ממעבר ציבורי להולכי רגל וממגורים לדרך מוצעת.
- ד. משצ"פ לדרך מוצעת.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מספר יח"ד מירבי.
5. קביעת מס' הקומות המירבי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
דרך מוצעת	102, 101	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	102, 101
שביל	103	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מוצעת	102, 101
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	102, 101
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	103

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,609.18	81.69
מעבר ציבורי להולכי רגל	331.48	16.83
שטח ציבורי פתוח	29.14	1.48
<b>סה"כ</b>	<b>1,969.8</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	823.16	41.79
מגורים ב'	1,122.93	57.01
שביל	23.71	1.20
<b>סה"כ</b>	<b>1,969.8</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. ישמר מרחק של 6 מטר בין הבניין מעל קומת חניה משותפת.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>3. גובה הגדרות בשאר החזיתות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי המאפשרים נטיעה צמחיה.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות מקורות כמפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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> <p>2. מספר הקומות המרבי וגובה הבניין הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות ביצוע כמפורטות בסעיף 7.1 להלן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לטופס 4 סלילת הדרך בפועל.                      2. תנאי לטופס 4 יהיה על כל עץ שיועתק או ייכרת, יש לטעת 3 עצים בוגרים בתמורה בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.                      2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.                      תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                      3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.                      4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.                      5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות על התוכנית.                      6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך הכבישים בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.                      7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.                      8. תנאי למתן היתר בנייה 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.                      9. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.                      10. תנאי להיתר יהיה תכנון מפורט של הדרך המוצעת וטיפול נופי בתיאום עם תושי"ה.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו 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.                      2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך הסופי.</p>
4.2	דרך מוצעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זכות מעבר רגלי. 2. פיתוח השביל יבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מבצוע הבנייה בשטח.



## 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			
	אחורי	צידי- שמאלי						צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
(3)	(3)	(3)	2	4	13.52 (2)	13.96	16	45 (1)	323	3622	1600	372	1650	1122.93	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
160	(3)	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80%.

(2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני, ויציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..

(3) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות ו/או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	תכנון מפורט של הדרך וטיפול נופי בתיאום עם תושייה
3	תנאי לתעודת גמר	1. לתאם את העבודות עם אגף שפייע גננות בשל קיום עצים בתחום הדרך המוצעת. 2. סיום סלילת הדרך בפועל

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 12 שנים מיום אישורה

