

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

### חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

2.05.11

### נתקבל

תיק מס'

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13069**

בניין חדש עם חזית מסחרית בראס אלעמוד

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים<br/>         אישור תכנית מס' <u>13069</u><br/>         הועדה המחוזית החליטה לאשר את התבנית<br/>         בישיבה מס' <u>511</u> ביום <u>15.04.11</u><br/>         מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. יוסף</u></p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתוכנית****תיאור התכנית המוגשת :**

על שטח זה חלה תכנית 2668, על כביש דרך יריחו.  
בשטח לא קיימת בנייה

מטרות התכנית היא הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מסחר וחנייה תת-קרקעית.

**רקע תכנוני לתכנית :**

לא הוגשו על השטח שום תכניות והיתרים.

**פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת :**

לא קיימת בנייה בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> | <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>כנין חדש עם חזית מסחרית כראס אלעמוד</p> <p>13069</p> <p>563 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 16.04.2011</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• לא</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• ועדה מתוזזת</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul> |
|---|--|---|

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223325  
קואורדינטה Y 631025

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : ראס אלעמוד

רחוב דרך יריחו

ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

ירושלים

שכונה

ראס אלעמוד

רחוב

דרך יריחו

מספר בית

10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש    | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29989    | בהלכי הסדר | חלק           | לא רלוונטי          | 10+11             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי   |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי  | לא רלוונטי       |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך  |
|--------------------|---------|---|--------------------|--|
| 62<br>✓            | שנוי    | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.     | י.פ. 687           | שנה עברית: י'<br>תמוז התשי"ט<br>שנה לועזית:<br>16.7.59 |
| 2668<br>✓          | שנוי    | תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול. | י.פ. 4610          | 22.1.1998  |
| 35166              | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החניה, הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.                                | י.פ. 1593          | 13.2.2010  |
| 5022               | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית המעליות, הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.                            | י.פ. 4393          | 06.04.1996   |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך          | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ      | תחולה                              | סוג המסמך                            |
|--------------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|------------------------------------|--------------------------------------|
|              | ועדה מחוזית | אדר חוסין<br>מסודרה | 16.04.2011        | לא רלוונטי    | 18          | לא רלוונטי | מחייב                              | הוראות<br>התכנית                     |
|              | ועדה מחוזית | אדר חוסין<br>מסודרה | 16.04.2011        | 1             | לא רלוונטי  | 1:250      | מחייב                              | תשריט<br>התוכנית                     |
|              | ועדה מחוזית | אדר חוסין<br>מסודרה | 16.04.2011        | 1             | לא רלוונטי  | 1:100      | • מנחה כשחלק<br>מהתנאים<br>מחייבים | תכנית בניי<br>ופיתוח<br>(נספח מס' 1) |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מחייב לעניין מספר יחידות דיוור מירב, גובה ומספר קומות ושטחים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית |       |         |         |            |                          |           |                         |            |           |                |              |
|--------------------|-------|---------|---------|------------|--------------------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקה(ים)     | זוא"ל | פקס     | סלולרי  | טלפון      | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| לא                 | לא    | לא      | לא      | 02-5858588 | ראס אלעמוד               | לא        | לא                      | לא         | 031165630 | הליל אבו סואי  | לא           |
| ללוונטי            | לא    | ללוונטי | ללוונטי | ללוונטי    | רח' דוד יריחו ת.ד. 19973 | לא        | לא                      | לא         |           |                |              |

| 1.8.2 יזם במועל |         |         |         |       |           |                         |            |           |                |              |  |
|-----------------|---------|---------|---------|-------|-----------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--|
| דוא"ל           | פקס     | סלולרי  | טלפון   | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |  |
| לא              | לא      | לא      | לא      | לא    | לא        | לא                      | לא         | לא        | לא             | לא           |  |
| ללוונטי         | ללוונטי | ללוונטי | ללוונטי | לא    | לא        | לא                      | לא         | לא        | לא             | לא           |  |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |         |         |            |                                     |           |                         |           |                |              |              |  |
|------------------------|---------|---------|------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|--------------|--|
| דוא"ל                  | פקס     | סלולרי  | טלפון      | כתובת                               | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מקצוע / תואר |  |
| לא                     | לא      | לא      | 02-5858588 | ראס אלעמוד רח' דוד יריחו ת.ד. 19973 | לא        | לא                      | 031165630 | הליל אבו סואי  | לא           | לא           |  |
| ללוונטי                | ללוונטי | ללוונטי | ללוונטי    | לא                                  | לא        | לא                      | לא        | לא             | לא           | לא           |  |

| 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו |            |             |             |                                  |           |                         |           |                |               |              |  |
|--------------------------------------|------------|-------------|-------------|----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|---------------|--------------|--|
| דוא"ל                                | פקס        | סלולרי      | טלפון       | כתובת                            | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר  | מקצוע / תואר |  |
| Hussein88@gmail.com                  | 02-5822743 | 0544-287284 | 02-5822728  | רח' סלאח אדין ת.ד. 19973 ירושלים | לא        | לא                      | 114241    | 080131692      | חוסין מסודה   | אדריכל       |  |
| ahy@012.net.il                       | 09-7991415 | 0524-342828 | 07-22122402 | טיבה 40400                       | לא        | לא                      | 1058      | 34889915       | אשרף חגי יחיא | מרדד         |  |
|                                      |            |             |             |                                  |           |                         |           |                |               | מרדד         |  |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח       | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין חדש ארבע קומות מעל קומת חניה ומחסנים כולל חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- |        |  |
|--------|--|
| 2.2.1  | שינוי יעוד מאזור 5 מיוחד לאזור מגורים ב.   |
| 2.2.2  | קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מסחר וקומת חנייה ומחסנים, בהתאם לנספח בינוי. |
| 2.2.3  | קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.  |
| 2.2.4  | הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 853 מ"ר) מתוכם 505 מ"ר שטחים עיקריים ו-348 מ"ר שטחי שירות). |
| 2.2.5  | קביעת מספר יחדות הדיור ל- 4 יחדות דיור.  |
| 2.2.6  | הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות מאושרת עפ"י תב"ע ל- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.              |
| 2.2.7  | קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר בלבד.  |
| 2.2.8  | קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת קרקע.  |
| 2.2.9  | קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.  |
| 2.2.10 | קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.   |
| 2.2.11 | קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.  |

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0,563 ד' |
|-------------------------|----------|

| הערות           | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-----------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|                 | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
| עפ"י תכנית 2668 | 505               |       | + 223.5                 | 281.5     | מ"ר      | מגורים         |
|                 | 4                 |       | 2                       | 2         | מס' יח"ד | ומסחר          |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| יעוד      | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ב' | 1       | 1 הריסה        |
|           |         | 1 עצים לעקירה  |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1 שם ייעוד: מגורים ב'   |  |
|---|--|
| 4.1.1 שימושים   |  |
| א. מגורים ומסחר   |  |
| 4.1.2 הוראות  |  |
| א. 1. יותר הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה ומחסנים.  |  |
| 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.  |  |
| ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.   |  |
| ג. חניה:  |  |
| 1. כניסה לחניה בפניה ימינה בלבד.  |  |
| 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.   |  |
| 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.                                 |  |
| ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.   |  |
| ה. חזית מסחרית:   |  |
| 1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. |  |
| 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר  |  |

|     |  |
|-----|--|
|     | לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.   |
| ו.  | קולטי שמש על הגג:<br>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  |
| ז.  | חומרי בנייה :<br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.  |
| ח.  | סטיה ניכרת:<br>מס' יחידות הדיור, קוי הבנין, גובה הבניה המירבי ושטחי בנייה הינם מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  |
| ט.  | גדרות להריסה :<br>הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.   |
| י.  | עצים לעקירה :<br>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.  |
| יא. | <b>תנאים להיתר בניה:</b><br>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>ג. 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 ביובמים 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. |
| יב. | <b>רשות העתיקות:</b><br>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.   |

### 5. טבלת זכויות בנייה והוראות בנייה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) |               | מספר קומות  |            | גובה מבנה (מטר)            | צפיפות לזכום (יח"ד/נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה מ"ר |            |            |            | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|---------------|-------------|------------|----------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------|------------|------------|------------|-----------------|------------|------|
|       | ציד-ימני        | ציד-שמאלי     | מתחת לקובעת | מעל לקובעת |                            |                         |           |                         |                       |                | מתחת לקובעת   | עיקרי שרות | עיקרי שרות | עיקרי שרות |                 |            |      |
|       |                 |               | 1           | 4          | 16 מ' ובמפתח בנספח 1 מס' 1 | 7.1                     | 4         | 50                      | 152                   | 853            | 206           | 0          | 142        | 563        | 1               | מגורים כ   |      |
|       |                 | כמסומן בתשריט |             |            |                            |                         |           |                         |                       |                |               |            |            |            |                 |            |      |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 דרכים:**

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

**6.3 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.

**6.4 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

**6.5 פסולת בנייה ופינויה**

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.

**6.6 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע**

ייותרו 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, חלוקים, וכד').

**6.8 נטיעת עצים**

יש לנטוע עצים בוגרים לאורך גבול המגרש בתאום עם מחלקת שיפור פני העיר כתנאי למתן טופס 4.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב             | התנייה |
|---------|----------------------|--------|
| 1       | לא תותר בנייה בשלבים |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

| תאריך      | חתימה                                    | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית          |
|------------|--|------------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| 16.04.2011 |  | לא רלבנטי              | 033165630 | חליל אבו סואי  | מגיש התוכנית          |
| לא רלבנטי  | לא רלבנטי                                | לא רלבנטי              | לא רלבנטי | לא רלבנטי      | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 16.04.2011 |  | לא רלבנטי              | 033165630 | חליל אבו סואי  | בעלי עניין בקרקע      |
| 16.04.2011 | <br>אדריכל<br>חוסין מסודה<br>מ.ר. 114241 | לא רלבנטי              | 080131692 | חוסין מסודה    | עורך התכנית           |

16.04.2011

עמוד 13 מתוך 13