

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0079715

בניין חדש סה"כ 5 יח"ד ומסחר, ראס אל עמוד

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
10-12-2015  
נתקבל

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:  
ביום 10.6.15 אשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אל עמוד.  
שטח התכנית: כ-0.404 דונם.  
שטח המגרש מיועד למגורים  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבניה למגורים.  
התכנית נמצאת באזור מגורים 5 מיוחד בצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית 2668  
התכנית המוצעת היא בהתאם למדיניות התכנון בשכונה.  
מבוקש בית מגורים בן 4 קומות הכולל חזית מסחרית וחניון תת קרקעי בתחומי המגרש סה"כ 5 יח"ד.  
אחוזי הבניה המבוקשים הם-160%.  
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.  
אין מבנים בנויים בשטח ואין עבירות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין חדש סה"כ 5 יח"ד ומסחר, ראס אל עמוד
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0079715
1.3	מהדורות	שלב	0.404 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף
			תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

223218 קואורדינאטה X

630422 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד

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



תכנית מס' 101-0079715



מספר חלקות

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

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



מספר חלקות

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/1998	1600	4610	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2668	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א ✓



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				חסן עבד אלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			חסן עבד אלקאדר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין, מספר יח"ד, מספר קומות, קווי בניין מרביים ונסיגה.	24/06/2015		עבד אלקאדר חסן	02/06/2012	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	גליון: 1	09/10/2014		עבד אלקאדר חסן	09/03/2012		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**



משרד התכנון והכלכלה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מונור עייאש			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6275463	02-6275463	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מונור עייאש			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6275463	02-6275463	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום לעיל הינו בעל ענין לצורך תכנית זו

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



משרד התכנון והכלכלה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	son@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמאל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, עם חזית מסחרית סה"כ 5 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים, 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע וקומת חניה מתחת לקרקע.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח לסה"כ 5 יח"ד וקומה לחנויות.
4. קביעת שטחי חבניה היקף של- 1031 מ"ר, מהם 526 מ"ר שטחים עיקריים (431 מ"ר למגורים ו-20 למרפסות ו-75 מ"ר למסחר), 140 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, 260 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית ו-105 מחסנים תת קרקעיים הממוקמים במפלס הכניסה.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קוי בנין חדשים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.404

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צד	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
מתוקף תכנית 2268 הקובעת 25% בניה		5	+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוקף תכנית 2268 הקובעת 25% בניה		451	+349	102	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		75	+75		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 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
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	404	100
סה"כ	404	100

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	404.04	100
סה"כ	404.04	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים



מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
א. מגורים	
ב. מסחר	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>חניה</b>	א
א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי . ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.	
<b>היטל השבחה</b>	ב
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ג
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. הנסיגה המוצגת במפלס +13.20 בנספח הבינוי מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. השטח העיקרי שנקבע עבור מרפסות מקורות ישמש למרפסות בלבד. כל שינוי מהוראה זו יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	ה
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ו
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	



4.1	מגורים ב'
ז	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. יש להכשיר רחבות היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית לאישור כיבוי אש.</p> <p>ו. במסגרת היתר בניה לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. קומת הקרקע של המבנה מיועדת למסחר.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
י	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ב. בקומה העליונה תבוצע נסיגה בבניוי שלא תפחת מהמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
יא	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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 יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</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>



4.1	מגורים ב'
יב	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p>
יד	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**



שם המל"ג: צידי-ימני  
מספר תכנית: 101-0079715

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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	1	5	16.5 (3)	12.2	5	45 (2)	250	1031	260	506	245 (1)	404	1	מגורים בי'		



שם המל"ג: צידי-ימני  
מספר תכנית: 101-0079715

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



משרד התכנון והנדסה  
15, הרצל

מספר-בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
20 מ"ר	(5)	(5)	1	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

**הערה ברמת הטבלה:**

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 105 מ"ר במפלס 0.00 נמצאים בתת קרקע..
- (2) מתחת לקרקע 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד לגובה 19.00 מ' וכן מעקה תקני עד לגובה 17.90 מ'..
- (4) 5 קומות עם נסיגה בקומה העליונה בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) כמסומן בתשריט.



משרד התכנון והנדסה  
15, הרצל

**6. הוראות נוספות**

**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 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	<b>שם:</b> מונזר עייאש	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	<b>שם:</b> מונזר עייאש	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	<b>שם:</b> חסן עבד אלקאדר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	שם ומספר תאגיד: סווא אדרכלים		חתימה:	

Handwritten signature and stamp in Arabic, including the name 'Munzir Ayash' and 'Hassan Abd Alqader'.

