

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

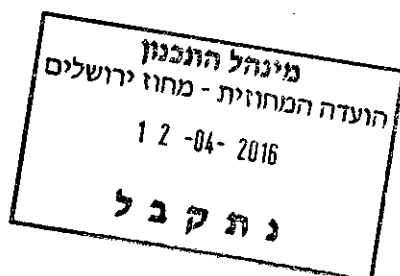
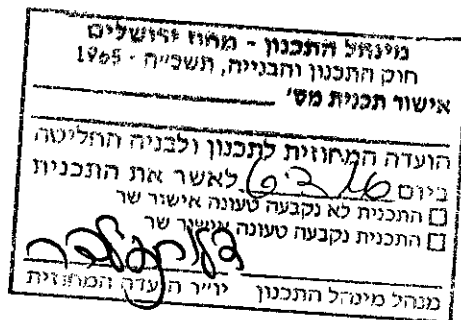
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0113423

הקמת בנין חדש למגורים בשכונת ראס אל עמוד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם בשכונת ראס אל עמוד בירושלים. התוכנית מציעה בניית בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. בכל קומה 2 יחיד, בסה"כ 8 יחיד.
היקף הבנייה המוצע (למעט מרתפי החנייה) עומד על כ-834 מ"ר (עיקרי ושרות).

רקע תכנוני לתוכנית :
המגרש ברובו מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתוכנית 2668 ומוצע לשנות את היעוד הנ"ל ל"אזור מגורים ג" (כפי שמקובל בתכניות שאושרו במגרשים סמוכים), חלק מן המגרש המוגדר כ"דרך כפרית" בתוכנית 2668 נשאר ללא שינוי למעט הגדרתו כ"דרך מאושרת".
מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
מגיש התוכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין חדש למגורים בשכונת ראס אל עמוד
		מספר התכנית	101-0113423
1.2	שטח התכנית		0.520 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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
 קואורדינאטה X 222950
 קואורדינאטה Y 630900



מ.מ. 18
 ת.מ. 18

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

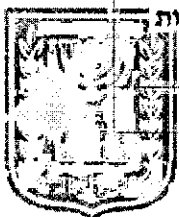
ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מ.מ. 18
 ת.מ. 18

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	לא מוסדר	חלק		119

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



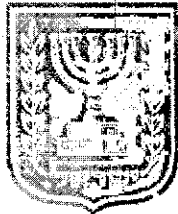
מ.מ. 18
 ת.מ. 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מבטלת הוראות מתכנית 2668.	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית ז.	כפיפות	מק/5022/א ✓



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומס' 18



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומס' 18

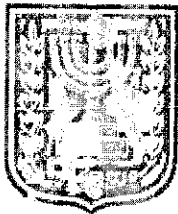


משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומס' 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקי זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקי זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			17/11/2013	מיקי זיידמן	12/07/2015	מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומספר קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/02/2014	מיקי זיידמן	12/08/2015		לא

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



תדיר יטין
מורה - פסג 8

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	אברהם ווווז			ירושלים	בית חנינא החדשה		052-3087503		chabghosh@yaho.co m

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אברהם ווווז			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		052-3087503		chabghosh@yahoo.c om

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע אשר בתחום התכנית. יובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית (1) כתובת: בית חנינה החדשה 97300.

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	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמי"ח		02-5635819	072-2505819	mzaidman1@ 012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ-הייתם מונה ע"י מוחמד עמרו	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מזכירות הממשלה
תל אביב

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 בניין חדש למגורים בגובה של ארבע קומות מעל לקומת חנייה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה בהיקף של 1302.6 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- ז. קביעת מספר יחיד : 8.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



מזכירות הממשלה
תל אביב



מזכירות הממשלה
תל אביב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.52

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+8		יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי איזור מגורים 5	707.6		+447.6	260	מ"ר	מגורים (מ"ר)

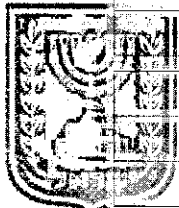
מינוי תדפיסה 8

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

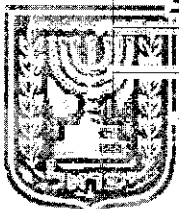
מינוי תדפיסה 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	520.3	100
סה"כ	520.3	100

מינוי תדפיסה 18

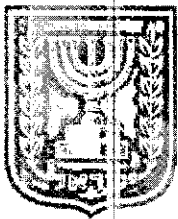
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית בנין בן 4 קומות (8 יח"ד) מעל שתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שימשו לחניה ומחסנים. הכל, בהתאם למפורט בנספח 1.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. ב. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן לעת מתן היתר הבניה.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ו	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (הצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת הצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בינה ראשון בשטח.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. ב. הגובה המירבי של הבנין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. ד. השטחים המפורטים בנספח 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002. ה. השטח העיקרי שנקבע עבור מרפסות מקורות ישמש למרפסות בלבד. כל שינוי מהוראה זו</p>

מגורים ג'	4.1
תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
עיצוב אדריכלי	ח
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
פסולת בניין	ט
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970	
תנאים למתן היתרי בניה	י
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוכה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מסתורי אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 4. הכנת תצ"ר ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם. 5. במסגרת היתר הבניה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. 6. אישור מורשה נגישות מתו"ס להיתר. 7. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור. 8. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים. 9. באחריות מגיש ההיתר להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 10. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות. 11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה נטיעת עצים בתחום מגרש המגורים בתיאום מול אגף שפ"ע. 	
זכויות בניה מאושרות	יא
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
עתיקות	יב
ע"פ 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.	
חומרי הפירה ומילוי	יג
תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
שמירה על עצים בוגרים	יד
* כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. * העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.	



מ.ת.ז.מ.י.
דפסה 18



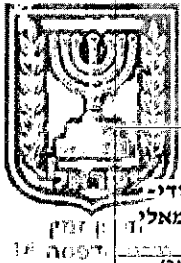
מ.ת.ז.מ.י.
דפסה 18



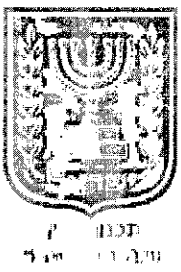
מ.ת.ז.מ.י.
דפסה 8

4.1	מגורים ג'
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
טז	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>

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	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שטח בניה	עיקרי	שטח בניה	עיקרי				
צידני-שמאלי (2)	צידני-ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	14.7	15.3	8	(1) 45	250	1302.6	405	190	644	520	1	מגורים גי'



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

מגורים ג'	תאי שטח	קו בנין (מטר)		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		אחורי (2)	קדמי (2)	
1		(2)	(2)	63.6

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:

לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) על פי המסומן בתשריט.

.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 משוער למימוש התכנית: 7 שנים מיום אישורו

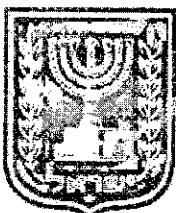
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבראהים וזווז שם ומספר תאגיד:	סוג: קצ'ים	תאריך: 10/04/2016 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אבראהים וזווז שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 10/04/2016 חתימה:
עורך התכנית	שם: מיקי זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.4.16 חתימה:

פ.נ. זיידמן
אדריכל
מ.ר. 39943



תכנון ויז'ט
מונה הדפסה



תכנון ויז'ט
מונה הדפסה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
12-04-2016
נתקבל