

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0263467

בניה חדשה בשכונת ראס אלעמוד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מזכ"ל רה"ט  
מוחזקת - מחוז ירושלים  
- 05-03 -  
2016  
נ ת ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 16-3-16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מונהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## דברי הסבר לתכנית

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ראס אלעמוד ירושלים בשטח של 0.418 מ"ר. שטח התכנית ריק מבניה. היעודים ע"פ התכנית המאושרת 2668 הם אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בנייה. ושטח ציבורי פתוח.

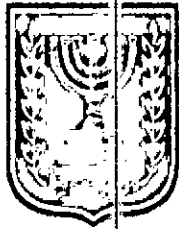
מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים בי והגדלת אחוזי הבניה. התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות.

המגיש הוא בעל עניין בקרקע .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

בניה חדשה בשכונת ראס אלעמוד

שם התכנית

101-0263467

מספר התכנית

0.418 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות  
שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

לפי סעיף בחוק

ליך

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 224050  
 קואורדינטה Y 631450

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך יריחו		

שכונה ראס אלעמוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30918	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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 את תכנית 2668 בתחומה.	ביטול	2668 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
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 את תכנית 62 בתחומה.	ביטול	62 ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

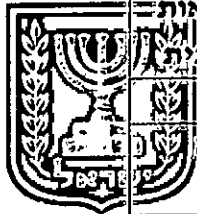


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נירה שובל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	17/04/2016	נירה שובל	17/04/2016	מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/04/2016	נירה שובל	17/04/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	וליד פתיחה			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6273659	02-6273659	krowidy@y ahoo.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וליד פתיחה			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6273659	02-6273659	krowidy@yaho o.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	וליד פתיחה			ירושלים	ראס אל עמוד ) (1		02-6273659	02-6273659	krowidy@yaho o.com

(1) כתובת: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו תובהר כי אין האישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של המגיש התכנית בקרקע הכלולה התחום 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	נירה שובל	21667		ירושלים	מורגנטאו הנרי	2	02-5865787	02-5865787	nirshoval@g mail.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	דרך בית חנינא	2	02-6567604	02-6567605	musa3@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין

הדפסה 18

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

בנייה חדשה בשטח למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת בינוי עבור בניין חדש.

3. קביעת שטחי הבניה בשטח ל 479.97 מ"ר.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת מסי יחידות דיור ל-3 יח"ד.

6. קביעת מסי קומות ל-4 קומות.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשטח שצ"פ.



תכנון זמין

מונה הדפסה 18



תכנון זמין

מונה הדפסה 18

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.418
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3		מאושר לפי תכנית מס' 2668
מגורים (מ"ר)	מ"ר	150	+202.05	352.05		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תנן זמין הדפסה 18  
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

י"עוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2



סימון בתשריט	י"עוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

תנן זמין הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
י"עוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	300	71.77
שטח ציבורי פתוח	118	28.23
סה"כ	418	100



מצב מוצע		
י"עוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	300.31	71.85
שטח ציבורי פתוח	117.67	28.15
סה"כ	417.98	100

תנן זמין הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מסי הקומות כמפורט בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</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 (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.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון פיתוח השצ"פ מול אגף שפ"ע בעירית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד מהמחלקות הבאות בעירית ירושלים: שפ"ע, נגישות, תברואה וכיבוי אש.</p> <p>ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע בעירית ירושלים.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יא	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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 וחלוקים).</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רכב, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין  
הגדרה  
18 הדפסה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעד		
								מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה		
(2)	(2)	(2)	4	11.45	10	3	(1) 36	160	479.97			127.92	352.05	300	1	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה  
18

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	1	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 שטחים למרחבים מוגנים ולחניה.

\* מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ חדר מכונות מעקה תקני עד גובה 14.15 מטר.

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

(1) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 רישום שטחים ציבוריים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .  
 ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עיני מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצי"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יחידת הוועדה המקומית.  
 ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצי"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**


זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**8. חתימות**

	שם: וליד פתיחה	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: וליד פתיחה	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: וליד פתיחה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: נירה שובל	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

