

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0485417

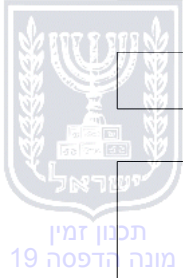
תוספת בניה בשכונת ראס אלעמוד ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : תוספת בניה בשכונת ראס אלעמוד ירושלים .

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ראס אלעמוד ירושלים בשטח 1.263 ד' היעודים ע"פ התכנית המאושרת 2668 הם אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בניה, שצ"פ.

בשטח אושר היתר מס' 06/119.01 עבור בינוי בן 2 קומות .

תוספת מבוקשת :

התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ב' ולשצ"פ .

התוספת המבוקשת היא שתי קומות מעלמבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה בשכונת ראס אלעמוד ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0485417
1.2	שטח התכנית	1.263 דונם
1.4	סיווג התכנית	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

223161 קואורדינאטה X

630680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך בית לחם הישנה מס' 54

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך בית לחם	54	1

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק	101	

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 19



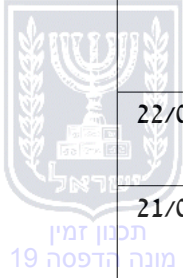
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 מחליפה את ההוראות של תכנית 2668 .	החלפה	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 מחליפה את ההוראות של תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 06 01/01/2019	נירה שובל	01/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 04 14/03/2019	נירה שובל	14/03/2019	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	זיאד חרבאוי			ירושלים	דרך בית לחם (1)	54			krowidy@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך בית לחם הישנה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	18	02-5865787		ihsan8888@yahoo.com
	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	דרך שעפאט סמ 3				ahmed.dweik87@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ושצ"פ למגורים ב' ושצ"פ .

2. הגדלת שטחי הבניה בשטח .

3. קביעת מס' יחידות דיור ל-6 יח"ד.

4. הגדלת מס' קומות ל-4 קומות .

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

6. קביעת קווי בנין.

7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8. קביעת עצים לשימור .

9. הוראות בגין הפקעה.

10 קביעת השימויים המותרים בתכנית למגורים ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	853	67.54
שטח ציבורי פתוח	410	32.46
סה"כ	1,263	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	857.87	67.91
שטח ציבורי פתוח	405.43	32.09
סה"כ	1,263.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. פתרון חניה בהתאים לתקן יהיה בתחום מגרש המגורים
ב	הוראות פיתוח גובה קירות התמך לא יעלה על 3.00 מ' ממפלס הפתוח הסמוך. תותר תוספת קומות על הבניין הקיים .
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת א- מספר הקומות 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.
ה	בדיקות ארכאולוגיות 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.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	פסולת בניין 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.
ח	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	שרותי כבאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מגורים ב'	4.1
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה בדבר.</p> <p>1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>3. תוואי צנרת הגז יהיה בתוך המגרש. במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>4. אין בתנאים לעיל לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, והם מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בניה.</p> <p>תנאים למתן לטופס 4 :</p> <p>5. אישור המהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבנייה.</p> <p>6. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>7. אישור מתכנן מערכות אספקת המים, כי המערכות תוכננו לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום, וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לתנאי כבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי 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 (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 והכרכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד-תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח לשביעות רצון מחלקת שפייע לעניין שצ"פ הכביש ומדריכה .</p> <p>ה- תנאי להיתר בנייה תאום ואישור התכנון מול מחלקה נגישות.</p> <p>ו-תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת הבינוי המסומן בצבע צהוב בתשריט.</p>	י



4.1	מגורים ב'
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים א.- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יג	<p>מסחר א- במקום המסומן (כחזית מסחרית) בתשריט תותר התקנת חזית מסחרית החזית המסחרית תמוקם בזיקה ישירה לרחוב ותהיה נגישה לבעלי מוגבלויות. ב- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר ייתרו 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 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
	<p>גינות, אזורים למתקני משחק, שבילי הליכה ופינות ישיבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי השטח המסומן התשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח. על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן. פיתוח השצ"פ יהיה התנאי לאיכלוס תוספת הבינוי הכלול בתכנית זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני												מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																		שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	13.96	6	6	36	130	1120	168	(1) 952	853	1	1	מגורים ב'	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.

*** מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 152 מ"ר עבור שימוש מסחרי בקומת הקרקע ..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

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, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>1. הבניה תבוצע בהינף אחד,</p> <p>2. תנאי לאיכלוס תוספת הבינוי המוצעת שבתחום תכנית זו, יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס -יש לשקם מדרכות כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של האגף.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס ביצוע בפועל הנ"ל.</p>	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.