

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0564468

**הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח בשכונת ראס אלעמוד ירושלים**



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/03/2018

להפקיד את התכנית  
09/12/2018  
*שמיר קפד*

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

-מדובר בחלקות בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלן כ- 2.044 דונם (בגוש 30898, לא מוסדר) חלקות 8,10.  
-חל על החלקה תכנית מאושרת מס' 3085 המיעדת החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה :

- 1.הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח
- 2.שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ושטח ציבורי פתוח.

-המגישים הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח בשכונת ראס אלעמוד ירושלים	
מספר התכנית	101-0564468	
שטח התכנית	2.044 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

223850 קואורדינאטה X

630850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא בשכ' ראס אלעמוד (א שייח')

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	א שייח'		

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	8, 10	

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 13



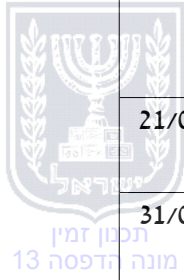
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3085.	החלפה	3085
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4585/ב. הוראות תכנית 4585/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4585/ב
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 המתאר 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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/11/2018	באסם עליאן	15/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/09/2018	זיד מוסטפה	06/09/2018	מצב מאושר	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



**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	סלאח אחמד שקיראת		חברת אלמעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	שמעון הצדיק (1)	18	02-5725151		bassem.alayan@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מורשה חתימה של חברת אלמעמיר לבניין והשקעות בע"מ הוא מר. סלאח אחמד שקיראת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	8	077-2031290		bma@netvision.net.il
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 שני בניינים חדשים למגורים לשם יצירת 28 יח"ד ושטח ציבורי פתוח בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ג ו-שטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת שני בניינים חדשים למגורים ולשטח ציבורי פיתוח.

2.2.3 קביעת שטחי בניה למגורים.

2.2.4 קביעת השימושים בשטח למגורים ולשטח ציבורי פתוח.

2.2.5 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.6 קביעת מסי יח"ד.

2.2.7 קביעת מסי הקומות.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת הוראות למתן היתר בניה

2.2.10 קביעת כפיפות לתכנית 4585/ב, כיש הטבעת המזרחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.2 טבלת שטחים

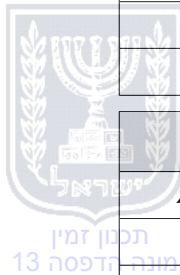


### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
96.09	1,963.99	אזור מגורים מיוחד 5
3.91	80	אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך
<b>100</b>	<b>2,043.99</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
75.57	1,544.6	מגורים ג'
24.43	499.39	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,043.99</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל מפלס הפיתוח המתכנן.  2. תותר הקמת 2 קומות חניה תת קרקעית.  3. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. השטחים העיקריים למרפסות מצויינים בעמודת "מרפסות" בטבלה 5.  ב. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.  ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.  ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.  ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>מנהרה:  השטח המסומן למנהרה/ מעבר תת קרקעי, יחולו הוראות תכנית 4585/ב מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש למגורים בלבד, (בתחום תא שטח מונה הדפסה 13 תכנון זמין)  מס' 1), קומות החניה תהיינה תת-קרקעיות.  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.  3. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות אל הכביש הקיים כולל מדרכה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר קומות המירביים כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.  ג. סטיה מההוראות המפורטות עבור המרפסות בסעיף 4.1.2 (א) תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p>
<b>ד</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. (מונה הדפסה 13 תכנון זמין)</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.  2. פינות ישיבה ופנאי.</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p>3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה עבור המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע. 2. תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע השצ"פ בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי להיתר בנייה עבור המגורים הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.</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	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	
(5)		(4) 15	15	28	(3) 45	(2) 314	(1) 4847	1908	680	285	1694	1544	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (5)			
280		1	מגורים	מגורים ג'

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 המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחים עיקריים למרפסות כמפורט בעמודת "מרפסות".
  - (2) אחוזי בניה המירביים הינם 180%.
  - (3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
  - (4) במבנה א' גובה הבינוי היחסי הינו 15 מ' מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני.
  - (5) במבנה ב' גובה הבינוי היחסי הינו 12 מ' מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.          ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.          השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדת להפקה בהתאם לסעיף 6.12 להלן.</p>
6.3	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
6.4	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>ייותרו לפחות 20% 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>
6.6	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.7	קולטי שמש על הגג
	<p>1.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          2.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1.תנאי למתן טופס 4 סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות מחלקת גנות באגף שפ"ע.          2.תנאי למתן טופס 4 הסדרת השטחים הציבוריים סביב המגרש בסיום הפרויקט.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.          2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>



<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, התאום יבוצע מול מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של דרך גישה ותכנית חניה מפורטת על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם מחלקת כיבוי אש.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם חברת החשמל.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם רשות העתיקות.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון ובניה.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p>	

<b>6.10 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.10</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	

## **7. ביצוע התכנית**

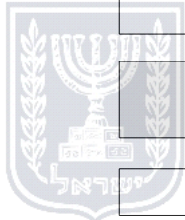
### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	תיאום תכנון השטח הציבורי עם אגף למבני

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ציבור בעיריית ירושלים.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת מהנדס עיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13