

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/09/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/07/2020

תכנית מס' 101-0712836

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת מס' קומות ומספר יח"ד בשכונת ראס אלעמוד ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2020

לאשר את התוכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת ראס אלעמוד ירושלים.
התכנית מציעה שינוי ממגורים 5 מיוחד לפי ת.ב.ע 2668 למגורים ב .
אין בניה בחלקה ואין הליכים משפטיים.
יוזמי התכנית הם הבעלים של החלקה.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הגדלת מס' קומות ומספר יח"ד בשכונת ראס אלעמוד
 ירושלים

מספר התכנית 101-0712836

1.2 שטח התכנית 0.840 דונם

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 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

223499 קואורדינאטה X

630931 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד דכלת אבו סוואי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	1	

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 18



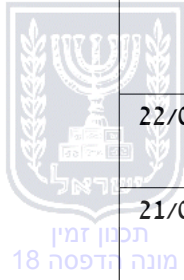
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



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 מחליפה הוראות 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 הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו משנה בהוראות תכנית מק/ 5022 / א.	שינוי	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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : קווי בניין, גובה	18: 49 10/03/2020	בשיר טויל	10/03/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לנושאים התנועתיים.	17: 56 14/06/2020	מחמד עאמר	14/06/2020		1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 45 14/06/2020	בשיר טויל	14/06/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	coshalom@jerusalem.muni.il
	פרטי	דאר אלגליד אוסאמה		ירושלים	(1)			02-5865433	02-5865433	mohammadatamaleh@icloud.com
	פרטי	מחמד דאר אלגליד		ירושלים	(1)			02-5865433	02-5865433	mohammadatamaleh@icloud.com
	פרטי	עתאמלה חאלד		ירושלים	(1)			02-5865444	02-5865444	mohammadatamaleh@icloud.com
	פרטי	סלמן טארק		ירושלים	(1)			02-5865442	02-5865424	mohammadatamaleh@icloud.com
	פרטי	עתאמלה למיה		ירושלים	(2)			02-5865442	02-5865442	mohammadatamaleh@icloud.com
	פרטי	מרואת מונה		ירושלים	(3)			02-5865441	02-5865414	mohammadatamaleh@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ראס אלעמוד.
- (2) כתובת: ראס אלעמוד ירושלים.
- (3) כתובת: ראס אלעמוד ירושלים.

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	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yaho.com
	מודד	אשרף חאג יחיא	1058		טייבה	(1)		02-5865244	02-5865244	sigma.s@gmail.com
	יועץ תחבורה	מחמד עאמר		ירדן תנועה	ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת : אלגלמי.

(2) כתובת : העיר העתיקה ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מבנה חדש בן ארבע קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2- שינוי יעוד ממגורים 5 לדרך משולבת.
- 3- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבורי לדרך משולבת.
- 4- שינוי יעוד משביל לדרך משולבת.
- 5- קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 6- קביעת קווי בניין חדשים.
- 7- קביעת מספר יח"ד מיריבים.
- 8- קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 9- קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
- 10- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	100
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך משולבת	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

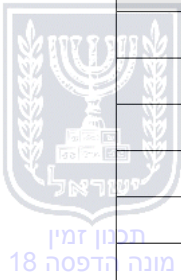
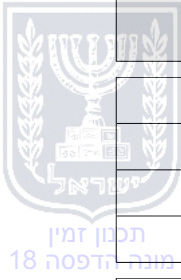
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	604	71.91
מעבר להולכי רגל	126	15
שביל	94	11.19
שטח לבנייני ציבור	16	1.91
סה"כ	840	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	205.83	24.50
מגורים ב'	496.58	59.12
שביל	137.61	16.38
סה"כ	840.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב- החניה תהיה תת קרקעית במלואה לא תותר חניה עילית.</p> <p>ג- מספר קומות החניה יקבע בהתאם לעמידה בתקן חניה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי 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>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ה	<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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך כולל התחברות עם כביש קיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הגשת סקר עצים מעודכן.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>מידות תקניות.</p> <p>ח. בעת הגשת הבקשה להיתר על מגיש הבקשה להגיש תכנון פיזי מפורט על בסיס תכנון תנועה סופי לכל דרך הגישה כולל ההתחברות עם הכביש הקיים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דרך הגישה בפועל בכפוף לאישור צוות הסדרי תנועה.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>1- תוואי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק הוא שטח של דרך משולבת ציבורית מוצעת. יובהר כי בדרך זו תותר גישה לרכבים לכלל הציבור.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך כולל התחברות עם כביש קיים.</p> <p>4- נספח תנועה הינו מנחה בלבד.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>1- תוואי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השביל.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
אחורי צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 4	12.25 (3)	7	45 (2)	343	1716.9 (1)	904.4	79.5	138	566	501	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
29	(4)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. שטחי הבניה המרביים לא יעלו על 160% משטח המגרש, לא כולל שטח עיקרי למרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך כל שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, כולל בתוכו גם את שטחי מרפסות...
- (2) תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 רישום שטחים ציבוריים**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 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 ראשון בשטח.
 ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדים להפקעה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 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.

6.3 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס 4	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה