

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0383869

אזור מגרים בואדי קדום, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לשטח לתכנון בעתיד, שטח נופש וספורט ומגורים 6 מיוחד לפי תכנית מס' 2668 המאושרת.

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד השטח למגורים ב' ושטח ציבורי פתוח ודרך משולבת. על שטח התכנית קיימים 2 בנינים אחד נבנה ללא היתר והשני בחריגות מהיתר בניה שנתקבל. בתא שטח מס' 1 קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס(הבניין נבנה בחריגות מהיתר שנתקבל). בתא שטח מס' 3 קיים בנין שנבנה ללא היתר. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור מגרים בואדי קדום, ירושלים

שם התכנית ומספר התכנית

101-0383869

מספר התכנית

6.521 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

223325 קואורדינאטה X

630759 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ואדי קדום, שכי ראס אל עמוד.

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			

שכונה ראס אל עמוד

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

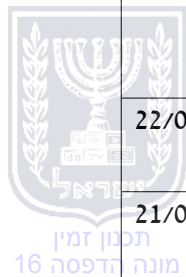
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998		1600	4610	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	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 בתחומה את תכנית מס' 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1.	20: 07 26/08/2020	מחמד אבו גנאם	26/08/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	עצים נספח מס' 2 א': חוברת הנחיות הסקר.	08: 37 26/08/2020	אדיר אלוויס	08/05/2018	25	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	עצים נספח מס' 2 ב : תשריט עצים	19: 58 02/02/2019	אדיר אלוויס	14/05/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 12 25/06/2020	מחמד חמאדה	25/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 35 26/08/2020	מחמד אבו גנאם	26/08/2020	1	1: 500	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	פארס בורקאן			ירושלים	(1)		02-6275783		burqanfiras@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ואדי קדום, רח' אל עהד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

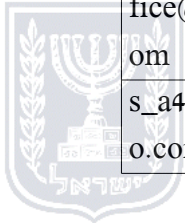
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם		משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686		abughanamof@yahoofice.com
אגרונום	יועץ נופי	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	אל משהאד	1	02-6718565		abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	נדאל פואחרי	925		ירושלים	(1)		02-6274367	02-6274367	s_a490@yaho o.com

(1) כתובת : סילוואן, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ארבעה מבני מגורים ותוספת קומות מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

א. משטח לתכנון בעתיד למגורים ב', דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.

ב. משטח ספורט ונופש ושצ"פ לדרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.

ג. משטח ציבורי פתוח ומגורים 6 למגורים ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. תא שטח 1- הרחבת יח"ד קיימות בקומת קרקע, קומה א' ותוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים.

ב. תא שטח 2- הקמת 4 בניני מגורים חדשים מעל קומת חניה תת קרקעית.

3. קביעת מס' יח"ד בתחום התכנית.

4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

6. קביעת קווי בנין חדשים.

7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, עקירה ו/או העתקה.

8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

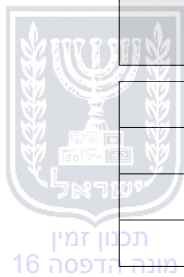
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

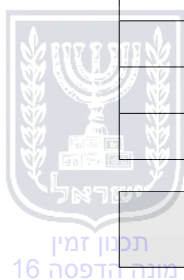
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	4
דרך משולבת	3

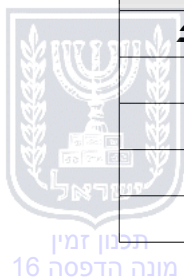
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	דרך משולבת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	330	5.06
ספורט ונופש	845	12.96
ציבורי פתוח	578	8.86
תכנון בעתיד	4,768	73.12
סה"כ	6,521	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,352.36	20.74
מגורים ב'	4,347.76	66.67
שטח ציבורי פתוח	821.2	12.59
סה"כ	6,521.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>2. גובה הקירות סביב הבניינים לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>4. מס' הקומות בכל מבנה לא יעלה על 4 קומות בכל חתך, קומות החניה יהיו תת קרקעיות בלבד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות הקיימות בתוואי הדרך המאושרת.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות באישור אגף תושי"ה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לפיתוח הכביש, המדרכה והשצ"פ לאישור כל מחלקות האגף לרבות אחזקה, גננות, מאור ובטחות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעניין עצים בוגרים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית הוא הגשת סקר עצים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	1. גינון ואזורים ומתקני משחק, ריהוט גינון, גינון למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח ציבורי פתוח יתוכן ויבוצע על פי הנחיות ואישור אגף שפ"ע.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
									סה"כ שטחי בניה	שרות							עיקרי	
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12.24	15	8	(1) 45	135	698		168	530	516	ה	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	1	(4) 4	(2) 15.6	10	40	(1) 45	211	8090	1728	852	5510	3832	א,ב,ג,ד	2	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(3)	ה	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	א, ב, ג, ד	2	מגורים	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 והבניה לרבות שטחי חניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית העל קרקעית לא תעלה על 45% והתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% ..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג ..
- (3) לפי המסומן בתשריט ..
- (4) מספר הקומות מעל הקרקע יהיה 4 קומות בכל חתך ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	גמישות להיתר יותר שינוי של עד חצי מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .
6.2	עתיקות 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.
6.3	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר. 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית בלבד מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
6.4	איכות הסביבה 1. לא תותר הרמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 2. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש 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.
6.6	ניהול מי נגר 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).
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
6.8	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. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.9	סטיה ניכרת
	<p>א. מספר הקומות המירבי בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה מעבר לכך, תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. סטיה מהוראות המורה על נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>
6.10	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.
6.11	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.13	
	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.
6.14	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	לכל בנין נפרד
2	תנאי לקבלת היתר איכלוס	<p>1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות.</p> <p>2. ביצוע בפועל של שצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע שבעיריית ירושלים.</p> <p>3. יש לשקם מדרכות כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. ביצוע בפועל של הכביש בתיאום עם מחלקת הדרכים.</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16