

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0853119

תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' ראס אלעמוד-ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/04/2022
לאשר את התוכנית
12/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
03/01/2022
לאשר את התוכנית
26/01/2022

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

התכנית חלה על קרקע בשכונת ראס אלעמוד בירושלים, ששטחה 0.934 דונם ויעודה לפי תב"ע 2668 המאושרת מגורים 6 מיוחד.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 37.50% (איזור מגורים 6 מיוחד) לאזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות מתוכם קומה לשימוש לחניה ומחסנים.

קיים על הקרקע בנין בן 2 קומות למגורים מעל קומת מרתף אשר משומשת כשטח שירות לחניה ומחסנים חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' ראס אלעמוד-ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0853119

מספר התכנית

0.934 דונם

שטח התכנית 1.2

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

223683 קואורדינאטה X

630874 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' ואדי קדום

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	ואדי קאדום	86	

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 7



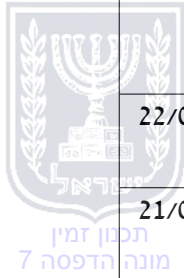
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 המתאר 2668.	החלפה	2668
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022 / א	החלפה	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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסה גובה ומספר קומות.	13: 22 13/01/2022	מחמד אבוו זניד	29/12/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 16 28/03/2020	מחמד אבוו זניד	05/03/2020		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	קאיד חלאווה		ירושלים	ירושלים	ואדי קאדום (1)		02-5380601	02-5380306	kaed_hlawa 1956@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים, שכ' ראס אלעמוד, רח' ואדי קאדום.

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380601	02-5865426	basher.tawel @gmail.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת) (2		052-2457448		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, חנית הרכבת הקלה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניה מעל בנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד, ושצ"פ לאזור מגורים ב', ושצ"פ.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור.
5. קביעת מס' הקומות
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין טיפול, העתקה ושמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות לשצ"פ.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



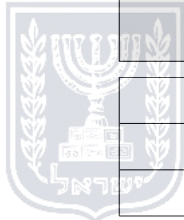
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	677.02	72.51
שטח ציבורי פתוח	256.73	27.50
סה"כ	933.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	677.02	72.51
שטח ציבורי פתוח	256.73	27.49
סה"כ	933.75	100



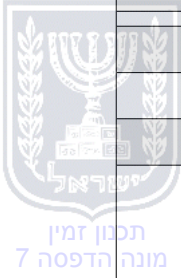
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>3. גובה קירות התמך לא יעלה על 3מ', וככל שיידרש, ייבנה הקיר בדירוג.</p> <p>4. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסון המיועד לאטימה (במפלס 0.0 / 619.22) בהיקף של כ</p> <p>89 מ"ר, יאטם כתנאי לאישור התכנית ועד להוצאת היתר בניה כדין. לאחר הוצאת היתר בניה לשטח זה ניתן יהיה לעשות בו שימוש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. יותר גג שטוח בלבד.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה המבנה כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומות מעבר וחריגה בגובה תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט המצב מוצע של התכנית וכי לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין הללו כמפורט בסעיף סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ב'
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
	<p>א. שבילים, טרסות, גינות ונטיעות. ב. מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים. ג. ספסלים, מצללות</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת עיקרי
70	(3)	(3)	(3)	(3)	4	16.25 (2)	10.33	7	39 (1)	160	1083	372	711	677	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
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, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

(2) מעל גובה 635.47 (רצפת הגג) יותר להקיים חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



6.2

ניהול מי נגר

- 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).



6.3

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.

6.4

רישום שטחים ציבוריים

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ 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.

6.5

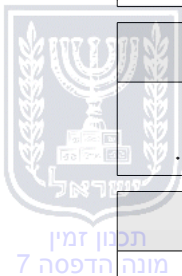
הפקעות לצרכי ציבור

- 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.

6.6

הריסות ופינויים

1. הבניין והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
2. יודגש כי המבנה הבנוי בתחום השצ"פ ייהרס כתנאי לאישור התכנית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאישור התכנית	יהיה הריסת המבנה הבנוי בתחום השצ"פ בפועל.
2	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
3	אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7