

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0929398

תוספת קומות מעל בניינים קיימים בשכ' ראס אל עמוד - 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 :  
31/07/2022  
לאשר את התוכנית

15/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
05/09/2021

להפקיד את התכנית  
25/05/2022

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

שם התכנית :  
תוספת קומות מעל בניינים קיימים, שכונת ראס אל עמוד, ירושלים

תאור התכנית:  
התכנית חלה ברח' אל סהל אל חדאר, שכו' ראס אל עמוד, בירושלים.  
התכנית המאושרת הינה מס' 2668, ביעוד קרקע אזור מגורים 6.  
במגרש קיימים בניינים בני קומה אחת בהיתר בניה, 4 יח"ד.

מוצע :  
שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'  
הגדלת אחוזי בניה  
תוספת 2 קומות מעל בניינים קיימים,סה"כ 12 יח"ד

בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל בניינים קיימים בשכ' ראס אל עמוד  
-ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0929398 מספר התכנית

1.494 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 223468  
 קואורדינאטה Y 630687

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' ראס אלעמוד, דרך בית לחם הישנה סמטה 7

### 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		

שכונה ראס אלעמוד -ירושלים

### 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 10



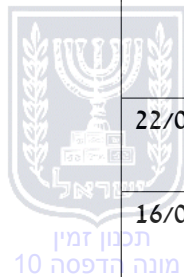
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 הוראות תכנית 2668.	החלפה	2668
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות לתכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



## 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	נספח מחייב לעניין גובה בניין, קומות.	16: 20 10/04/2022	מחמד אבוו זניד	10/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 16 20/02/2022	מחמד אבוו זניד	25/07/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	איוב מסודה		ירושלים	ירושלים	דרך בית לחם (1)		02-5380601	02-5380306	aeob_mswd a999@yaho o.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) 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: ירושלים, שכ' ראס אלעמוד, דרך בית לחם הישנה סמטה 7.

**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	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380601	02-5380306	daoud_mashn i@yahoo.co m
בנין	הנדסאי	מתמד 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 קומות מעל בניינים קיימים בשכ' ראס אלעמוד -ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב' .
2. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המרבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המרבי.
5. קביעת קווי בניין המרביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

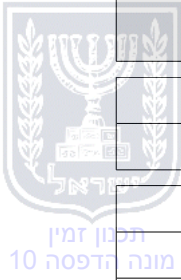
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	1,498.28	100
סה"כ	1,498.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,494.28	100
סה"כ	1,494.28	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה הגדר כלפי הרוחב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ ביחס למפלסי הקקט. 2. קירות תמך יהיו עד 3 מ ובתחום המגרש המוצע. 3. מרפסות: א. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה, שטחי המרפסות כלולות בטבלה 5. ב. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ה. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת.
ב	<b>חניה</b> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות. 3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> 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
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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><b>עתיקות</b></p> <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>



## 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 מוחלט		
									סה"כ שטחי בניה	שרות							עיקרי	
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 9.36	6		756		114	642	1494	1	1	מגורים	ב' מגורים		
(2)	(2)	(2)		3	(3) 9.36	3		561		75	486	1494	2	1	מגורים	ב' מגורים		
(2)	(2)	(2)		3	(4) 9.36	3		492		75	417	1494	3	1	מגורים	ב' מגורים		
(2)	(2)	(2)						120	120			1494	חנייה תת קרקעית	1	מגורים	ב' מגורים		
(2)	(2)	(2)	1	3	9.36	8.03	12	45	(5) 129	1929	120	264	1545	1494		1	סך הכל	ב' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מ"ר (מ"ר) מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
60	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
30	(2)	2	1	מגורים	מגורים ב'
30	(2)	3	1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	חנייה תת קרקעית	1	מגורים	מגורים ב'
120	(2)		1	<סך הכל>	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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 631.33 . מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.  
(2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 631.21 . מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (4) גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 625.44 . מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (5) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 121%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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)

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים..
2	טופס אכלוס	נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10