

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0529784

הכשרת עבירות בניה והקמת בניין חדש בשכונת ראס אלעמוד ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2021

להפקיד את התכנית

מ.א.י.

15/06/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : הכשרת עבירות בניה והקמת בניין חדש בשכונת ראס אלעמוד ירושלים .

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ראס אל עמוד , ירושלים בתחום התכנית חלות שתי תכניות , האחת תכנית מס' 2668 ביעוד קרקע אזור מגורים 5 מיוחד והתכנית השניה מספרה הוא 2701 ביעוד קרקע אזור מגורים 5 מיוחד .

מוצע

הכשרת עבירת בניה תוך הגדלת אחוזי בניה. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית המגיש הינו בעל עניין בקרקע. כנגד המבנה קיים הליך משפטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת עבירות בניה והקמת בניין חדש בשכונת ראס אלעמוד ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0529784

מספר התכנית

1.137 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

222900 קואורדינאטה X

630986 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד

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 אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	לא מוסדר	חלק	106	104

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 14



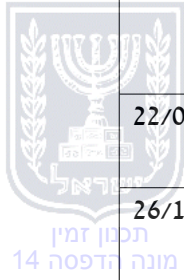
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 את תכנית מס' 2668	החלפה	2668
26/11/1981		286	2765	תכנית זו מחליפה את תכנית .2701	החלפה	2701
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין גובה בניה מירבי, ומס' קומות מירבי.	22: 00 07/05/2022	נירה שובל	07/05/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	22: 01 07/05/2022	מוחמד חמאדה	07/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 28 30/03/2022	נירה שובל	30/03/2022		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
	פרטי	מוחמד עדילה (1)			ירושלים	מעלה זיתים		054-5462659		krowidy@y ahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין להגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע..

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	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר	14			ihsan8888@y ahoo.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט (1)				abunieahmad @gmail.com
	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן	3			normaneven @yahoo.com

(1) כתובת: דרך שועפאט 33 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הכשרת עבירות בניה והקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' ושביל.
2. הגדלת שטחי הבניה מירביים.
3. הגדלת מס' יחידות דיור המירביים.
4. הגדלת מס' קומות מירביים.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
8. קביעת מקומות חניה בתחום חלקה 104.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין שביל.



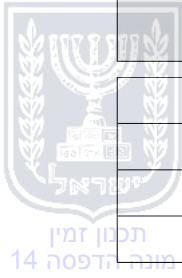
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

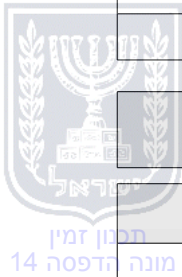
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	4
להריסה	דרך משולבת	3
להריסה	מגורים ב'	2, 1
להריסה	שביל	4
קו בנין תחתי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	180.04	15.83
מגורים 5 מיוחד	922.12	81.09
מעבר ציבורי	35	3.08
סה"כ	1,137.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	180.04	15.83
מגורים ב'	829.79	72.97
שביל	127.33	11.20
סה"כ	1,137.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1- תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן : 1.1- תותר הכשרת 2 קומות קיימות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 2) , בהתאם למפורט בנספח מספר 1. 1.2- תותר בנית בניין חדש (בניין מס' 1) בן 4 קומות מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית. 1.3- גובה הגדר כלפיי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט. 1.4- קירות תמך יהיו עד 3 מ' ובתחום המגרש המוצע.
ב	קווי בנין
	1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק מיועד לדרך משולבת. ב. תינתן אפשרות למעבר כלי רכב , הולכי רגל , ותשתיות ערוניות ומערכות ניקוז בתוואי הכביש המאושר.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל,רכב ותשתיות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא מעבר להולכי רגל,רכב ותשתיות ללא מגבלת כלשהי, לא תותר בינוי בשטח זה. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר , בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח כתנאי למתן טופס איכלוס. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח זה.

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	תכנית % 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									
									שרות	עיקרי						גודל מגרש מוחלט		
(2)	(2)	(2)	1	2	6 (1)	9	2	57	144	331	69	32	230	230	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	1	4	12.48 (4)	13	8	40 (3)	232	1395	438	132	825	600	1	2	מגורים ב'	מגורים ב'
						12	10		376	1774	507	164	1055	830			סך הכל >	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
48	(2)	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
	(2)	1	2	מגורים ב'	מגורים ב'
				<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 6.00 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 725.80 מ'. מעל גובה זה יותר כולל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..

(4) גובה רצפת הגג יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 727.50 מ'. מעל גובה זה יותר כולל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
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 החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2. כל מקומות החנייה לשני הבניינים יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות בתא שטח 2 במלואן.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	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	ניהול מי נגר	א. 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).
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
6.7	שמירה על עצים בוגרים	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6.8	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. ג. שלבי ביצוע הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>ד. הריסת הבנין המסומנת להריסה תהיא תנאי למתן היתר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ה- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התנוון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.11</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 בנייה יהא תאום עם מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך מגרש בתא שטח 2 עבור 2 הבניינים עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ט. גובה הכניסה הקובעת יתואם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.2 מ'.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה יישור תכניות הסדרי תנועה של דרך הגישה למגרש הדרומי, כולל מדרכה.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה הסדרה של השביל לכל אורכו, בתיאום עם אגף תושייה</p>	
<p>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.12</p>
<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון.</p>	

6.13 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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1- נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום אגף שפייע. 2-השלמת ביצוע הדרך והחניה בפועל לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור בתאים עם אגף תושי"ה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14