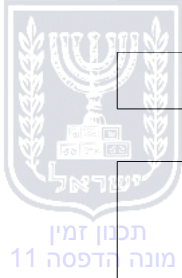


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0890434

תוספת בניה ברח' אל סהל אל אחדר, 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 :

08/08/2021

להפקיד את התכנית

23/06/2022

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 :

הכשרה ותוספת קומות ברח' אל סהל אל אח'דר, ראס אל עמוד, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית נמצאת ברח' אל סהל אל אח'דר, שכו' ראס אל עמוד, בירושלים.  
התכנית החלה במקום הינה מס' 2668, ביעוד קרקע אזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים 6 מיוחד, שביל, ודרך.

בחלקה קיימים 2 בניינים בני 2-3 קומות, סה"כ 8 יח"ד.

מוצע :

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים 6 מיוחד, שביל, ודרך. למגורים ב', דרך, ושביל עם זיקת הנאה להולכי רגל.

אטימת תוספת ללא היתר, הכשרת מבנה, ותוספת קומות.

הגדלת אחוזי בניה - , סה"כ 10 יח"ד.

בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

קיים הליך משפטי נגד בעלי הנכס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת בניה ברח' אל סהל אל אחדר, ראס אל עמוד, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0890434

**1.2 שטח התכנית** 1.426 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** ל"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  
 קואורדינאטה X 223404  
 קואורדינאטה Y 630812

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל סהל אל אחדר, שכ' 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	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 11



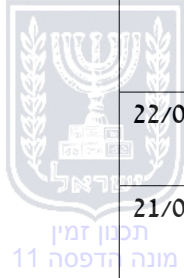
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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' 2668.	החלפה	2668
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 בתחומה את תכנית מס' 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



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות , גובה בינוי .	01: 02 09/04/2022	מחמד אבו גנאם	14/02/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 57 15/06/2022	מחמד אבו גנאם	15/06/2022	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	אברהים בזבו (1)			ירושלים					ibrahimbaz baz1969@g mail.com
	פרטי	ח'יראללא בזבו (1)			ירושלים					kheirallah.b azbaz@gma il.com
	פרטי	מחמד בזבו (1)			ירושלים			02-6286264		mohmmadb azbaz@gma il.com
	פרטי	סוהא בזבו (1)			ירושלים					mohmmadb azbaz@gma il.com
	פרטי	מנאל עבדאלרימאן (2)			ירושלים					mohmmadb azbaz@gma il.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' אלסהל אלאחדר, שכ' ראסאל עמוד..

(2) 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: רח' אלסהל אלאחדר, שכ' ראסאל עמוד..

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הכשרה ותוספת קומות לבנייני מגורים בשכ' ראס אל עמוד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד 6 מיוחד ושביל להולכי רגל למגורים ב' ושביל עם זיקת הנאה להולכי רגל.
2. קביעת מס' הקומות מירביים.
3. קביעת מס' יח"ד מירביים.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות לביצוע אטימה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.
12. קביעת הוראה לביטול שביל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1, 2
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	171	11.99
מגורים 5 מיוחד	682	47.83
מגורים 6 מיוחד	550	38.57
מעבר ציבורי להולכי רגל	23	1.61
<b>סה"כ</b>	<b>1,426</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	171.34	12.01
מגורים ב'	1,254.99	87.99
<b>סה"כ</b>	<b>1,426.34</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר תוספת קומות בהתאם לנספח הבינוי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. 3. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 4. גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ'. 5. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות והגובה המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> 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.
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ז</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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

4.1	מגורים ב'
	<p>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>4. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של אטימת מבנה כמצויין בנספח הבינוי ואישור של מחלקת הפיקוח על כך.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה מעבר להולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.</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>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                      ג. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.                      ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. הנציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו 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 מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.                      2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
	מזרח	מערב						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	12.97 (1)	5	6	45	79	989	125	864	1255	א	4, 2, 1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4												
(2)	(2)	(2)	(2)		3	9.35 (3)	3	4	45	39	484	48	436	1255	ב	4, 2, 1	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 ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 12.97 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 670.03 מ'. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 9.35 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 658.46 מ'. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .
- ב. 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.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

**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	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.