

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0919357

הריסת בינוי והקמת בנין חדש למגורים ברח' אל מדארס, ראס אל עמוד



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 :

30/10/2022

לאשר את התוכנית

13/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

להפקיד את התכנית

03/08/2022

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: הריסת בינוי והקמת בנין חדש למגורים ברח' אל מדארס, ראס אל עמוד
התכנית חלה ברחוב אל מדארס מס' 20, שכו' ראס אל עמוד, ירושלים
התכנית החלה במקום הינה 2668, בשטח ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד ודרך כפרית חניה וגינון
במקום קיים בנין היסטורי בן קומה אחת אשר אינו מכיל מאופיינים בעלי ערך הסטורי.

מוצע

שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, למגורים ג' ומדרך כפרית לדרך משולבת.
הגדלת אחוזי בניה
הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לסה"כ 12 יח"ד.
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בינוי והקמת בנין חדש למגורים ברח' אל מדארס, ראס אל עמוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0919357	מספר התכנית	
0.771 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222890
קואורדינאטה Y	630808

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל מדארס, מערבית 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	חי אל-מדארס	20	

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		66
29989	לא מוסדר	חלק		124-125

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



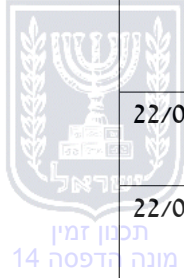
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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 בתחומה את תכנית מס' 2668.	החלפה	2668
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 62.	החלפה	62



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: גובה בינוי ומס' קומות.	18: 34 12/07/2022	מחמד אבו גנאם	12/07/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מפת מדידה עם עצים	19: 54 10/01/2022	אדיר אלוויס	02/01/2022	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	19: 52 10/01/2022	אדיר אלוויס	02/01/2022	13	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 23 12/07/2022	אחמד דוויק	12/07/2022	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

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	ג'והר מהלויס (1)			ירושלים	אל סוויח		02-6882520		
	פרטי	חאמד מהלויס (1)			ירושלים	אל סוויח				
	פרטי	יוסרי מהלויס (1)			ירושלים	אל סוויח		02-6263370		
	פרטי	מוראד מהלויס (1)			ירושלים	אל סוויח				muradmuh lwas1994@ gmail.com
	פרטי	תיסיר מהלויס (2)			ירושלים	אל סוויח				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור אל סווי, שכ' 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: אזור אל סווי, שכ' עמוד..

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
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5822617		spectra.sur@ gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה סינר.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 14



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג' ודרך משולבת
2. הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד מירבי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, עקירה ושימור.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה.



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 ג'	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך משולבת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך כפרית	43	5.48
מגורים 5 מיוחד	742	94.52
סה"כ	785	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	42.47	5.51
מגורים ג'	728.21	94.49
סה"כ	770.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

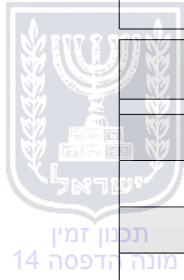


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בנין למגורים בן 4 קומות בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומות החניה הממוקמות במלואן מתחת לקרקע. 3. גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ'. 4. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'. 5. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות למגורים בהתאם לטבלה 5 : <ol style="list-style-type: none"> א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". 6. מפלס הכניסה הקובעת היינו 0.00=724.0.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 3. החניה תמוקם בצד המזרחי במטרה לשמור עצים קיימים ככל הניתן.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור אגף תושבי"ה.

4.1	מגורים ג'
	5.תנאי להיתר בניה בניה יהיה הכנת תצ"ר.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז לאורך תוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים לתכנון רחובות</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	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	שרות						עיקרי		
אחוריה הדפסה 14	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.48 (2)	15	12	45 (1)	260	סה"כ שטחי בניה	582	177	1133	728	1	1	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	1	4						1892								



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)				
120		1	1	מגורים	מגורים ג'

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) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..

(2) גובה רצפת הגג יהיה 12.48 מעל מפלס 0.00 שהוא 724.0 מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תיקני בלבד..

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

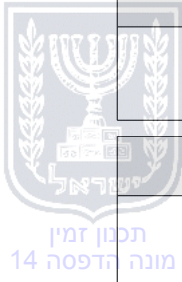


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>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.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>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).</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. 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 להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות הכוללת: 1. מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. 2. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות. ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.5	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצוין להלן בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א)5 מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.6	פסולת בניין	<p>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.</p>
6.7	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

6.7 קולטי שמש על הגג	6.7
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
1. הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.9
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.
2	טופס איכלוס	1. העתקה של 12 עצים כפי שמפורט בתשריט מצב מוצע. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הפונה לכביש ראשי ובכפוף להנחיות אגף שפ"ע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

