

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0953570

הגדלת אחוזה בניה למגורים ולמבני ציבור ברחוב דרך יריחו 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 :  
08/01/2023

לאשר את התוכנית  
19/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

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

להפקיד את התכנית  
26/10/2022

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 אל עמוד בירושלים.

מצב מאושר

שטח המגרש הינו 2.609 דונם וייעודו לפי תב"ע 2668 המאושרת אזור מגורים 6 מיוחד, שצ"פ, שביל ושדה ראות. במגרש קיים היתר בניה משנת 2004 (מס' היתר 55957 ומס' תיק 2000/506.20). אין עבירות בניה שטח התכנית

מצב מוצע

מטרת התכנית היא שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב' עד 180% ומבני ציבור, שינוי בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי עד 4 קומות מתחת לקומת המסחר. התוכנית מאשרת ניצול טוב של אחוזי הבנייה שתכנית מתאר ירושלים 2000 מעניקה להם (בניה עד 4 קומות באזור הנ"ל).

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע.



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

הגדלת אחוזי בניה למגורים ולמבני ציבור ברחוב דרך יריחו ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0953570 מספר התכנית

2.609 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

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית 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

223691 קואורדינאטה X

631140 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי ראס אלעמוד, דרך יריחו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ירושלים, שכי ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק		999
30918	לא מוסדר	חלק		999

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



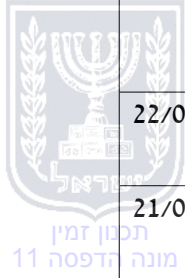
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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 הוראות תכנית 2668	החלפה	2668
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 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			מיגל אסטרקנד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסטרקנד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 45 12/09/2022	ראובן אלסטר	22/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי למגורים	13: 28 24/08/2022	חואמדה עלי	24/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי למבני ציבור	13: 29 24/08/2022	חואמדה עלי	24/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה	15: 44 12/09/2022	סלאח מרזיק	10/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה

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	עאדל נתשה (1)			ירושלים	דרך יריחו		02-6272162		adelnat55@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התוכנית בכדי להצביע על זיקה לקרקע.

**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	מיגל אסטרקנד	77817	פרטי	ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	5	02-6274003		colors48@hotmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	פרטי	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	פרטי	ירושלים	(1)				eng.salah.marzeeq@gmail.com
אדריכל	אדריכל	חואאמדה עלי	14475257	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com

(1) כתובת: צור בהר 8.

## 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

הגדלת אחוזי בניה ושינוי יעוד למגורים ומבני ציבור וקביעת חזית מסחרית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד, דרך מאושרת, שביל, שדה ראות, לאזור מגורים ב', שטח למבני ומוסדות ציבור ושביל
2. קביעת קווי בניין חדשים .
3. הגדלת שטחי הבניה .
4. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר, ומוסדות חינוך.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	102
שביל	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	102
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	103

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	1,565.47	60
דרך מאושרת	127	4.87
מעבר ציבור להולכי רגל	130.21	4.99
שדה ראות	786.6	30.15
<b>סה"כ</b>	<b>2,609.28</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,094.48	41.94
מגורים ב'	1,185.37	45.43
שביל	329.52	12.63
<b>סה"כ</b>	<b>2,609.37</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	1. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב, שביל ומגרשים גובלים. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג של 1.5 מטר לפחות וע"מ לאפשר נטיעות ככל שידרש. 2. החזית המסחרית תהיה במפלס המדרכה.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
<b>ג</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>ד</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים יועתקו אל גג בניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש וכדומה. 4. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.
<b>ה</b>	<b>מסחר</b>
	סימון בתשריט: חזית מסחרית לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

**4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעונות יום 2. גני ילדים 3. רווחה 4. תרבות וקהילה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	תנאי להגשת היתר בניה תיאום הבינוי עם אגף למבני ציבור ומחלקה למדיניות התכנון.

**4.3 שביל**

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
	שביל, מרוצף, מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל, ללא מגבלת כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	4	4	15.7	14	45	(2) 284	3374	1240	750	134	(1) 1250	1186	1	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	2	2	7			240	2628	314	1100	314	900	1095	1	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור להינוך



אתוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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				
140	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
	(3)	1	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם מסחרי 370 מ"ר.
- (2) שטחי הבניה המירבים מעל הקרקע שאינם כוללים שטחי מרפסות הינם 2134 מ"ר המהווים 180%.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	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.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	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.
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>	1. 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. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יותר 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).
<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת. 3. מספר קומות המפורטים בהוראות התוכנית הינם מחייבים, חריגה ממספר קומות יחשב כסטיה ניכרת.
<b>6.8</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>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	תנאי לטופס אכלוס יהיא נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות 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>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול המחלקות הבאות: מדיניות תכנון, רשות העתיקות, מח' מים, מח' הביוב והניקוז, כבאות, תברואה, חשמל, מידע תכנוני, מחלקת שפי"ע, נגישות, לשכה משפטית, מחלקת איכות הסביבה ומבני ציבור.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>הבניין המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו בתחילת ביצוע הבניה בפועל.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל מבנה.	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11