

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/02/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

15/12/2022

תכנית מס' 101-0941245

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הגדלת זכויות בנייה למבנה קיים בשכונת ראס אלעמוד י-ם

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

-שם תכנית- תוספת זכויות בנייה חדש בשכונת ראס אלעמוד ירושלים  
תיאור ורקע התכנית המוגישה .  
התכנית נמצאת בשכונת ראס אלעמוד ירושלים, בשטח של 717 מ"ר .  
יעוד ע"פי התכנית המאושרת מס' 2668 הינו שטח מגורים 5 מיוחד 50 % זכויות בנייה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה למבנה קיים בשכונת ראס אלעמוד י-

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

□

101-0941245

מספר התכנית

0.722 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 222923  
 קואורדינאטה Y 630374

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' חי אל נעמאן בשכונת ראס אלעמוד י-ם

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	חי אל נעמאן	ירושלים

שכונה ראס אלעמוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		22, 122, 125, 130
30920	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 17



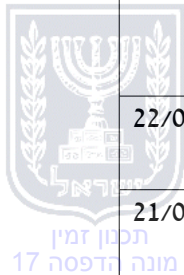
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 ההוראות של 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 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.	החלפה	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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין מספר קומות מירבי	14: 15 30/10/2022	נירה שובל	30/10/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 38 12/11/2022	אסמעיל יונס	12/11/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		19: 32 30/10/2022	נירה שובל	30/10/2022	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	אחמד עבאסי (1)			ירושלים	חי אל נעמאן	2			krowidy@y ahoo.com
	פרטי	יחיא עבאסי			ירושלים	חי אל נעמאן	2			krowidy@y ahoo.com
	פרטי	מוחמד עבאסי			ירושלים	חי אל נעמאן				krowidy@y ahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש תכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של המגיש התכנית בקרקע הכלולה התחום התכנית ..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו תובהר כי אין האישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של המגיש התכנית בקרקע הכלולה התחום התכנית .

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
תחבורן	יועץ תחבורה	אסמעיל יונס	122553		ירושלים	דרך שועפאט סמ 01	14	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
מודד	מודד	שאול יורבסקי	760		ירושלים	הצפורן	3			normaneven @yahoo.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 זכויות בנייה למבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מחוחד למגורים ב' ושביל .

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות מירבי.

6. קביעת שלבי ביצוע לתוספת בניה .

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין הריסה.

9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	722	100
סה"כ	722	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	645.06	89.27
שביל	77.54	10.73
סה"כ	722.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.	
חניה	ב
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתאי הוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י מגיש הבקשה להיתר .	
סטיה ניכרת	ד
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. ד. הריסת הבנין המסומנת להריסה תהיה תנאי למתן היתר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. ה- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
עתיקות	ח
1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות	

4.1	מגורים ב'
	<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<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>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. 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>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 הני"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 סלולוריים), 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> <p>ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית: תושי"פ, שפ"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של הרחבת השביל בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>ו-תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפי תקן התקף בעט הגשת הבקשת להיתר ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>ח- תנאי להיתר בניה יהיה בכפוף לאישור מחלקת דרכים לתכנון המוצע.</p>
4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- השטח המסומן בתשריט כשביל הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב</p> <p>2- שטח זה יפותח כשטח למעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר , בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</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		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	1	3	9.72 (1)	12	7	35	127	821	12	113	91	605	645	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	1	מגורים ב'	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

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

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 12.42 מטר ..

(2) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2****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	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס .	א- נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע. ב- תנאי לטופס 4 סלילת הרחבה השביל בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.