

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1033158

תוספת זכויות בניה לבניינים קיימים בשכונת ראס אלעמוד-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:

12/06/2022

להפקיד את התכנית

15/12/2022

תאריך 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

שני בתים קיימים על שטח התכנית, אחד הבתים שנבנה לפני 1967 והשני בתקופה חדשה יחסית, שניהם מיועדים להכשרה בתכנית זו בנוסף לתוספת זכויות בניה בהתאם למדיניות המקובלת באזור ראס אלעמוד תוך כדי פיצול החלקה לשני תאי שטח נפרדים. המבנה הקיים לשימור על פי ממצאי תיק תיעוד. מגישי התכנית הם הבעלים של החלקה.



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 זכויות בניה לבניינים קיימים בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים.

**מספר התכנית** 101-1033158

**1.2 שטח התכנית** 0.836 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** איחוד וחלוקה תכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת (במרחב תכנון ירושלים בלבד)

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222900 קואורדינאטה X

630825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ראס אלעמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	126	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
29/03/2005	2166	5384	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 6702.	החלפה	6702
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			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 50 29/11/2022	חגי יחיא איברהים	03/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 34 07/03/2022	גדרון עמוס	17/02/2022	81	1: 200	רקע	תיעוד ושימור
לא		12: 36 19/07/2022	חגי יחיא איברהים	03/11/2021		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	עליאן אחמד			ירושלים	(1)				samehghosh@hotmail.com
	פרטי	מוחמד זגל			ירושלים	(1)				samehghosh@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ראס אלעמוד ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חג' יחיא איברהים		חג' יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gmail.com
	מודד	בנאן גריב	1551		ירושלים	(1)		02-6567665		musa3m@hotmail.com
אדריכל	יועץ	גדרון עמוס	66417		ירושלים	(2)				amos@gidronarc.com

(1) כתובת: שכונת בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת: האלון 71 שורש - ירושלים.

## 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

יצירת תאי שטח חדשים ותוספת זכויות בניה מעל בתים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 ודרך כפרית למגורים ב' ודרך מאושרת.
2. קביעת תאי שטח חדשים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות שימור



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'	2,1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך כפרית	94	11.22
מגורים 5	744	88.78
סה"כ	838	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	93.84	11.20
מגורים ב'	744.05	88.80
סה"כ	837.89	100



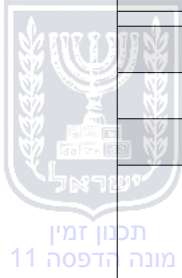
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת העבודות יהא הריסה בפועל של הבינוי המוצע להריסה, ואישור מחלקת הפיקוח שההריסה בוצעה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין בצבע אדום הינו עבור קומה א'-ב' בתא שטח 1 ועבור כל הקומות בתא שטח 2.</p> <p>2- קו בניין בצבע כחול הינו עבור קומת הקרקע בתא שטח 1.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל



דרג מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. חלקי המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בתחום הדרך המאושרת בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, ואישור מחלקת פיקוח שההריסה בוצעה.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה							מתחת לכניסה	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
40	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	4	45	702	50	92	520	382.5	1	1	מגורים	מגורים ב'		
40	3	3	3	3	4	(3)	4	45	618		92	486	361.5	2	2	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

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) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 1 יהיה 10.15 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 0.729.16 מעל גובה זה יותר בניית מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד..

(2) כמסומן בתשריט..

(3) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 2 יהיה 9.45 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 0.727.00 מעל גובה זה יותר בניית מעקה תקני וחדר עליה לגג...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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	שימור	<p>הבניין המסומן בסמל בנין לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסתו.</li> <li>2. תותר תוספת בנייה בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו, בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</li> <li>3. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור. ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור/שימור על גבי התוכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר</li> <li>4. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל</li> </ol>
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). לעת בקשה להיתר בניה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</li> <li>2. העתקה - בעת הגשת בקשה להיתר בניה בתא השטח בו ממוקם העץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.</li> </ol>
6.5	פסולת בניין	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<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.</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>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 תכנון מפורט של הדרך בתיאום עם מחלקת תושי"ה.</p> <p>תנאי לטופס 4, סלילת הדרך הפועל.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים ובנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תברואה</p> <p>ח. שימור:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מול מחלקת שימור בעירייה בעניין הבינוי ההיסטורי.</p> <p>2. השלמת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור כולל פרטי בניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>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.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>2. עבודות שימור שיקום ושיחזור המבנה יהיו כמקשה אחת עם שאר העבודות במבנה.</p>	בניה	1
<p>1. טיפול בעצים בוגרים ונטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעות רצונם של ממוני השימור ברשות המקומית.</p>	אכלוס	2
<p>הריסה בפועל של הבינוי המוצע להריסה, ואישור מחלקת הפיקוח שההריסה בוצעה.</p>	תחילת עבודות	3



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.