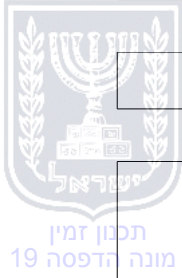


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0988055

**הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש למגורים בשכונת ראס אל עמוד**



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 :

06/02/2024

לאשר את התוכנית

29/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/23

להפקיד את התכנית

06/03/23

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

דברי הסבר :

תיאור התכנית והרקע להגשתה :  
התכנית נמצאת ברחוב נזלת אבו סווי , בשכונת ראס אל עמוד  
התכנית החלה במקום הינה 2668 ביעוד קרקע אזור מגורים 5 מיוחד  
במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה  
מוצע  
שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, למגורים ב'  
הגדלת אחוזי בניה  
הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות  
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש למגורים בשכונת ראס אל עמוד</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0988055</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.385 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 223483  
 קואורדינאטה Y 630863

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב נזלת אבו סווי 23, שכונת ראס אל עמוד, ירושלים.

**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	נזלת אבו סוואי סמ 2	23	

שכונה ראס אל עמוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	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 19



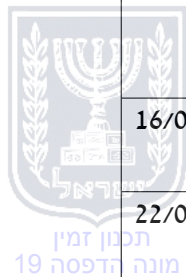
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
22/01/1998		1600	4610	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2668.	החלפה	2668
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 5022.	החלפה	5022
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מק/5022 א.	החלפה	מק/5022 א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין גובה מבנה ומסי קומות.	03: 45 16/02/2023	לאפי מועתז	10/02/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	10: 29 21/12/2021	אדיר אלווס	09/12/2021	15	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	11: 48 01/03/2022	מיכאל יונס	01/02/2022	52	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	מצב מאושר	17: 36 15/02/2023	בנאן מוסה	10/02/2023	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	ראמי מוחתסב (1)			ירושלים	נזלת אבו סוואי סמ 2	23	02-6453334	02-6453334	art.alm2020@gmail.com
	פרטי	ריבחי מוחתסב (2)			ירושלים	נזלת אבו סוואי סמ 2	23	02-6453334	02-6453334	art.alm2020@gmail.com
	פרטי	אנעאם סיורי (3)			ירושלים	נזלת אבו סוואי סמ 2	23	02-6453334	02-6453334	art.alm2020@gmail.com

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נזלת אבו סווי 23, שכונת ראס אל עמוד, ירושלים..

(2) כתובת: רחוב נזלת אבו סווי 23, שכונת ראס אלעמוד, ירושלים..

(3) 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: רחוב נזלת אבו סווי 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
אדריכל ראשי	עורך ראשי	מועתאז לאפי	11541219	משרד מועלם להנדסה ואדריכלות	ירושלים	א זהרה (1)	2	02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhan dasa@gmail. com

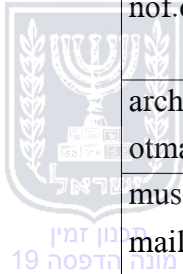
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום ופיקוח נופי	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יועץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
אדריכל שימור	יועץ	מיכאל יונס	107720		ירושלים	אל אצפהאני (3)		02-6288036	02-6288036	archikeyo@h otmail.com
מהנדס	מודד	בנאן מוסה	1551	ירושלים שירותי הנדסה מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא (4)		02-6567604	02-6567605	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: רחוב אזהרה 2, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הנורית 102, ישוב חגור.

(3) כתובת: רחוב אל אצפהאני, ירושלים.

(4) כתובת: דרך בית חנינה, שכונת בית חנינה, ירושלים..





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב ודרך חדשה.
2. קביעת הוראות בינוי לבנין חדש.
3. קביעת הוראות בדבר מבנה וגדרות להריסה.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים.
5. קביעת מס' הקומות המירביים..
6. קביעת מס' יח"ד המירביים.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה/עקירה/שמירה.
8. קביעת קווי בנין חדשים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.
11. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,384.72	100
סה"כ	1,384.72	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	47.24	3.41
מגורים ב'	1,337.48	96.59
סה"כ	1,384.72	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>1. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיוור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נותנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ה. כל סטיה מהוראות אילו לעניין המרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מטרים, גובה קירות התמך לא תעלה על 3 מר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה .</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מותתת אסורה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>

מגורים ב'	4.1
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תנאי בהיתר בניה יהיא תיאום עם האגפים הבאים עם העירייה: תושייה, שפייע.</p> <p>5. תנאי לבקשת היתר בניה יהיא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפייע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>7. תנאי ב היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי ב היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני ניקוז.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיא אישור התצ"ר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דרך מוצעת	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 14	16	(1) 45	244	3262	855	432	1975	1337	1	100	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	100	1	(4) 160

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

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

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

- (1) מתחת הכניסה הקובעת עד 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט..
- (4) 10 מר לכל יחיד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקיעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ג 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.2 הריסות ופינויים

1. הבניין /חלק מהמבנה/ גדר/ המסומנים בתשריט ו בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה.

### 6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

### 6.4 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהדיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.5 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח הנגר הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש בהתאם לתמ"א 34ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים)

### 6.6 שמירה על עצים בוגרים

1. עצים לשמירה: במהלך העבודה יש לשמור על מרחק 3מ"ר מעצים לשימור כמפורט בהערות לסקר העצים, והעבודות יהיו בליווי אגרונום.  
2. עצים להעתקה: ההעתקה תהיה בלווי מקצועי ובתחומי המגרש.  
3. כריתות והעתקות ברשיון תקף בלבד ועבודות אחרות בהתאם למהלים העירוניים.

### 6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס איכלוס	שימור העצים ונטיעה חילופית והעתקה על פי המפרט.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצועהתכנית זו הינו 15שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19