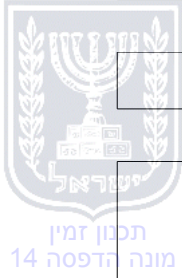


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1022219

הקמת בנין חדש למגורים, דרך יריחו, שכ' ראס אל עמוד, 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:

31/07/2022

להפקיד את התכנית

13/03/2023

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

שם התכנית :

הקמת בנין חדש למגורים בדרך יריחו, סמטה מס' 12 שכונת ראס אל עמוד, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית חלה בדרך יריחו, סמטה מס' 12, שכו' ראס אל עמוד, בירושלים.
התכנית המאושרת הינה מס' 2668, ביעוד קרקע אזור מגורים 6 מיוחד.
המגרש ריק ממבנים.

מוצע :

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד ודרך כפרית, למגורים ב' ודרך משולבת.
הגדלת אחוזי בניה
הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, סה"כ 7 יח"ד.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



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

הקמת בנין חדש למגורים, דרך יריחו, שכל ראס אל עמוד, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1022219	מספר התכנית	
0.584 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

223789 קואורדינאטה X

630698 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך יריחו, סמטה מס' 12, 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	דרך יריחו	12	

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	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

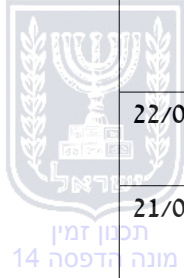
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א.	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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות,גובה בינוי. -	15: 42 08/02/2023	מחמד אבו גנאם	01/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 28 04/03/2023	גיוראן כורי	23/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 42 08/02/2023	אחמד דוויק	08/02/2023	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	אחמד חושיה (1)			ירושלים			02-6266734		hushea.r@g mail.com
	פרטי	מועאז חושיה (1)			ירושלים					hushea.r@g mail.com
	פרטי	עומר חושיה (1)			ירושלים					hushea.r@g mail.com
	פרטי	ראיד חושיה (1)			ירושלים					hushea.r@g mail.com
	פרטי	שווקת חושיה (2)			ירושלים					hoshea. 1998@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכי' א טור.

(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 סהל, שכי' א טור.

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	מחמד אבו גנאם		משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686		abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה	1	02-5822617		spectra.sur@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גיוראן כורי			ירושלים	דרך שועפאט	10			trafficoffice @gmail.com



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 יעוד שטח ממגורים 6 מיוחד למגורים ב' .
2. שינוי יעוד מדרך כפרית לדרך משולבת.
3. קביעת מס' הקומות מירביים.
4. קביעת מס' יח"ד מירביים.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים - .
6. קביעת קווי בנין חדשים .
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



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 ב'	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך כפרית	42	7.19
מגורים 6 מיוחד	542	92.81
סה"כ	584	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	42.23	7.23
מגורים ב'	541.65	92.77
סה"כ	583.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה גדרות בגבול החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. תתאפשר תוספת שטח שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.</p> <p>קוי הבניין התת קרקעי הינו עבור קומות החניה הממוקמות במלואן מתחת לקרקע.</p> <p>קו הבניין העלי היינו עבור הקומה השלישית.</p>

4.2 דרך משולבת

4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום לסירוגין הוא דרך משולבת.</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	שרות						
(3)	(3)	(3)	12.48 (2)	13	7	(1) 45	223	1209	342	117	750	542	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
70	(3)	1	1	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
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 החניה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תתקרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט..



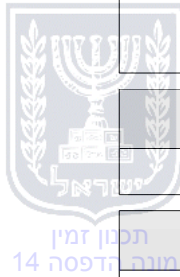
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עתיקות</p>	<p>6.1</p>
	<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>	
	<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <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: חפץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה הבינוי המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות בסעיף 4.1.2(א) (4) תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 תנאים בהליך הרישום</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי</p>	<p>6.8</p>



6.8 תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי תקן התקף וע"פי מידות תיקניות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.</p> <p>7. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה מדרום לתכנית, מדרך קיימת מטוטורית עד לתחום מגרש המגורים, כך שתאפשר כניסה לחניה המוצעת. תכנית הפיתוח תכלול פתרון הליכה וניידות להולכי רגל.</p>	

6.9 חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס איכלוס	<p>1. ביצוע בפועל של הדרך עד הכניסה למגרש.</p> <p>2. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>3. העתקת עץ בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.