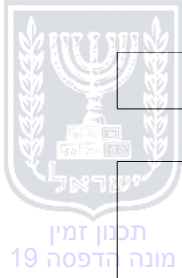


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0974139

תוספת קומות ויח"ד בשכונת ראס אלעמוד



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 :

03/03/2024

לאשר את התוכנית

26/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2023

להפקיד את התכנית

21/12/2023

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

תיאור התכנית והרקע להגשה:

1. המגרש ממוקם בשכונת ראס אל עמוד.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה (הגדלת מס' קומות ו מס' יח"ד)
3. מוצע השלמת קומות ותוספת קומות לבנין מס' 28 לפי בקשה להיתר מס' 2013/391.00.
רקע תכנוני לתכנית:
1. החלקה 1001 מוגדרת כאזור מגורים לפי תכנית 2783 ג החלה על המקום.
2. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים למגורים ב' לבנין 28.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	תוספת קומות ויח"ד בשכונת ראס אלעמוד	1.4
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	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 222725
 קואורדינאטה Y 630375

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בטן אלהווא, שכונת ראס אלעמוד, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בטן אל הווא	ירושלים

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		22, 106

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



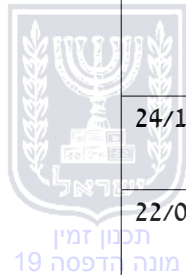
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



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
24/12/1989		1218	3728	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2783/ג.	החלפה	ג/2783
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 5022.	החלפה	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 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			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות וגובה מבנה בלבד.	12: 13 16/11/2023	מועתאז לאפי	15/11/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 14 16/11/2023	מוראד מחיסן	14/11/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		סמה סילואן בע"מ	ירושלים	אנסארי חסן בן ת'אבת	1			os-eci- eng@hotmail. il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב חסאן בן תאבת 1, שכונת שועפט, 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	מועתאז לאפי	11541219	משרד מועלם להנדסה ואדריכלות	ירושלים	א זהרה	2	02-6453334	02-6453334	mo3lem.lhan dasa@gmail. com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן) (1	24			morad1976@ gmail.com

(1) כתובת : רחוב מוניר חסן 24, 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

תוספת קומות ו יח"ד על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ב ודרך מוצעת.
2. הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד מירבי.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית .
5. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים בהליך הרישוי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה.



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

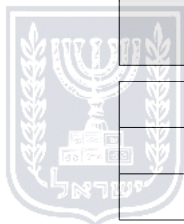
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	510.32	100
סה"כ	510.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7.53	1.48
מגורים ב'	502.79	98.52
סה"כ	510.32	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפיי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שיידרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה המוצעת יכול לכלול מעלית רכב או מכפילי חניה על פי התקן הישראלי.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי מיועד ליצירת מדרכה תקנית.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות אגף שפ"ע וכחלק מביצוע הבניה.</p> <p>3. אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p>
ד	<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.</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> <p>ב. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (1) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי יהיא אישור התצ"ר.</p>

דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי הגשת תכנון מפורט של הדרך הגובלת לתכנית לרבות הרחבתה והסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
											שרות						עיקרי
70	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12.25 (1)	7	45	160	סה"כ שטחי בניה 803	618	185	1	100	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 חניה שטחים למרחבים מוגנים, מחסנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר התקנת מעקה תקני וחדר יציאה לגג..
- (2) כמצוין בתשריט.



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

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן עי"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם תת הקרקע בתחומי המגרש..
 השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים)

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו 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	ביצוע.	תבוצע הבניה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.