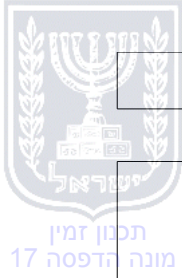


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1111616

הגדלת זכויות בניה והקמת בניין חדש, שכ' 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 :
17/03/2024
לאשר את התוכנית
07/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/11/2022
להפקיד את התכנית
10/01/2024
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

התכנית נמצאת ברחוב אל אביאד בשכ' ראס אלעמוד, ירושלים.
התכנית החלה במקום הינה 2668 ביעוד קרקע אזור מגורים 6 מיוחד.
במגרש קיים בניין בין 5 קומות בחריגה מהיתר מס' 1989/698.01

מוצע:

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'
הגדלת אחוזי בניה
הכשרת שתי קומות בבניין קיים והריסת הקומה החמישית, ותוספת בניין חדש בין 4 קומות מעל קומת חניה
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
הגדלת זכויות בניה והקמת בניין חדש, שכל ראס אלעמוד, ירושלים		
מספר התכנית	101-1111616	
שטח התכנית	0.998 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
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 223697
 קואורדינאטה Y 630973

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' ראס אלעמוד, רח' אל אביאד, מס' 7

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
			ירושלים

שכונה ראס אלעמוד

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 17



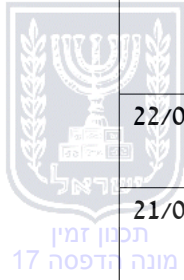
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



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 הוראות תכנית המתאר 2668.	החלפה	2668
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומסי קומות	14: 28 10/12/2023	מחמד אבוו זניד	10/12/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	16: 28 05/11/2023	יאיר גולדברג	05/11/2023		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	14: 32 10/12/2023	מחמד אבוו זניד	10/06/2022		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

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	בדר דנדיס (1)		ירושלים	ירושלים	ואדי קאדום		02-5380601	02-5380306	bder_dndes 698@yahoo. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת התכנית בלבד, אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע, כתובת: ירושלים, שכי' ראס אלעמוד, רח' אל אביאד.

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	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	אל ח'נסה		054-6773965		daoud_mashn i@yahoo.co m
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יאיר גולדברג		יאיר גולדברג	ירושלים	שרגאי זלמן				
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת) (2		052-2457448		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, חנית הרכבת הקלה.

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 בניה והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד, לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים.
5. קביעת מס' הקומות המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין טיפול, העתקה ושמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות בגין מבנים, וגדרות להריסה
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה



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
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	810.52	81.24
דרך כפרית	43.62	4.37
דרך מאושרת	143.52	14.39
סה"כ	997.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	143.52	14.39
דרך משולבת	43.62	4.37
מגורים ב'	810.51	81.24
סה"כ	997.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה הגדר כלפיי הרוחב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ ביחס למפלסי הקקט.</p> <p>2. קירות תמך יהיו עד 3 מ ובתחום המגרש המוצע.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניוד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. יותר גג שטוח בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירביים כמצויינים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות ביצוע הינן מחייבות אי עמידה בהם תהווה סטיה ניכרת</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט המצב מוצע של התכנית וכי לא תתאפשר חריגה מקווי הבנין הללו כמפורט בסעיף סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי תי 413</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן. סעיף 6.6.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. השטחים הצבועים בצבע ירוק וצבע אדום היא דרך משולבת ברוחב 7 מ', ושטחים אלה ושולבו מקומות חניה, ערוגות, צמחיה וריצופים ואבנים משתלבות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	תכנית (% 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	
(2)	(2)	(2)	1	4	12.24 (1)	4.93	4	45	91.61	743	110	104	529	811	1	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	1	4	12.24 (3)	4.93	4	45	116.4	944	280	128	536	811	2	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	1	4		9.86	8	(5) 45	208.01 (4)	1687	390	232	1065	811	1+2	1	סך הכל	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
40	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
40	(2)	2	1	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	1+2	1	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 640.78. מעל מפלס זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 631.35. מעל מפלס זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבינוי.
- (4) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%.
- (5) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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 העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
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.
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.
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.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

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.

6.3

ניהול מי נגר

יותרו 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).

6.4

פסולת בניין

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.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

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

6.6

תנאים בהליך הרישום

- א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנמ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- בתאום 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 הנל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך

6.6 תנאים בהליך הרישוי	
<p>למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע עי הרשות.</p> <p>ג.תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p>	

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
<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>	

6.8 הריסות ופינויים	
<p>1. הבניין והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאישור התכנית	הריסה של המבנים וגגות הרעפים הקיימים מחוץ לקווי הבנייני מצפון וממזרח. כמו כן, הקומה החמשית הקיימת בבנייני מס, 1.
2	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
3	אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17