

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית  
תכנית מס' 13264

שם התכנית : תוספת יח"ד וקומות בראס אלעמוד

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13264</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>29.11.06</u> <u>א.א. אלוש</u> מינהל תכנון יחיד הועדה</p>	

## דברי הסבר לתכנית

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' ראשי- בשכונת ראס אלעמוד, מזרח ירושלים. המגרש משופע מאד. קיים הפרש בן כ- 5 מטר בן חלקו העליון, הנמצא במפלס הרחוב הצמוד, ובין החלק התחתון של המגרש.
2. במגרש קיים מבנה בשלבי בנייה אחרונים.
3. מאושר בו (בהיתר בנייה) מבנה דו- קומתי בן 3 יח"ד. הבניין המאושר כולל קומת קרקע תחתונה (מתחת למפלס הרחוב) – 1 יח"ד, וכן קומת קרקע (במפלס הרחוב) – 2 יח"ד.
4. התכנית מציעה תוספת שתי קומות (יח"ד בכל קומה) לבניין המאושר במגרש, על הקונטור המאושר, בתוספת מדרגות חיצוניות פתוחות. כן מציעה התכנית לייעד את האגף הקידמי – הפונה לרחוב – של הבניין בקומת הקרקע למסחר, במקום הייעוד הנוכחי לדירת מגורים. בכך תחוזק פעילות מסחרית המתקיימת זה מכבר ברחוב. כמו כן תיפתר בעיית פרטיות לדירה הקידמית במפלס הרחוב. בסה"כ יהיו בבנין 4 יח"ד וחנות אחת.
4. פיתרון החנייה המוצע חולק לחנייה עבור החנות (3 מקומות חנייה) במקומות החנייה המאושרים בהיתר בפלס הרחוב, וחנייה במפלס התחתון עבור המגורים – 4 מקומות חנייה.

### רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2668.
2. ההיתר המאושר בשטח הוא 06/741

### פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. כאמור, במגרש קיים מבנה בשלבי בנייה אחרונים. המבנה תואם למאושר בהיתר, למעט חלל בין המרתף המאושר לבין קיר התמך של גבול המגרש.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>
-------------------------------

1.1	שם התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד וקומות למבנה בראס אל עמוד
	מספר התכנית	13264	
1.2	שטח התכנית	0.620 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	1
		מספר מהדורה	מתן תוקף
		תאריך עדכון	1
			9.6.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
		האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>
		האם התכנית כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
		אופי התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 630.890 קואורדינטה מערב מזרח – Y  
223.025 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת ראס אל עמוד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.  
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים  
שכונה ראס אלעמוד  
רחוב  
מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	לא מוסדר	חלק מהגוש	---	153

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**  
לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו לתכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687.	י תמוז ה'תשי"ט 16.7.1959
תכנית 2668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	22.01.1998
תכנית 5166ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4397	22.3.1996

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	28.04.2008		16			הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	28.04.2008	1	-	1:250		תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	28.04.2006	1		1:100		תכנית בניני ופיתוח (נספח מס' 1)

\*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, גבה, מס' יחיד ושטחים בלבד.

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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0522367280	026277246	רח' אל עמוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	80567985	מוחמד גול	לא רלוונטי	

#### 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
								לא רלוונטי		

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0522367280	026277246	רח' אל עמוד		80567985	מוחמד גול	מוחמד גול	לא רלוונטי	

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
zbarc@012.net.il	02-5635819	052-2608672	02-5635819	רח' הפלמ"ח 52 א' ירושלים		39943	013301130	מיקי זידמן	אדריכל ומתכנן עירוני	
murch@bezeqint.net			02-6276888	רח' צלאח א-דין 10 ירושלים		1058		אשרף יחיא	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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 ויחידות דיור למבנה מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :  
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'  
 ב. קביעת קווי בניין לבניה.  
 ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 810 מ"ר ( בהם 633 מ"ר שטחים עיקריים)  
 ד. קביעת הבינויים הבאים :  
 1. הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-4.  
 2. הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-4.  
 3. הרחבת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים.  
 4. קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות.  
 5. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיזיות  
 6. הסבת יח"ד מאושרת לשטח מסחרי בקומת הקרקע.  
 ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.  
 ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.645

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* לפי המאושר בהיתר בניה מס' 06/741		553	+264	* 289	מ"ר	מגורים
		4	+1	* 3	מס' יח"ד	
		80+	80+	----	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	הריסה		
1	1	1	מגורים ב'
אין		2	דרך

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים ב'**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים ובכל קומות המבנה. מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- 4.1.2 הוראות**
- א. תוספות בנייה
- תותר תוספת בנייה של שתי קומות חדשות מעל שתי הקומות המאושרות. תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות לשם תוספת חדר מדרגות. כן תותר הרחבת מרתף לשם תוספת מחסנים. תותר הסבת יחידת דיור לשטח מסחרי, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ג. חומר בנייה
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא בזה – תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל-4 היחידות המאושרות בתכנית זו.
- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.  
 ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- ה. מתקנים על הגג

<p>המבנה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בחלק מבנה מיועד להריסה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבוננו.</p>	ו. הריסה
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ז. קולטי שמש על הגג
<p>יותר שינוי שינויי של עד חצי מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>	ח. גמישות
<p><b>מספר יחידות הדיור המירבי</b> בבניין הינו 4 יח"ד וחנות אחת. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. <b>מספר הקומות</b> (4 קומות) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. <b>הגבה המירבי</b> של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. <b>קו הבנין המפורטים</b> בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. <b>השטחים המפורטים</b> בנספח מספר 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ט. סטיה ניכרת
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	ט. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38
<p>בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	י. החדרת מי נגר עילי – תמ"א 34

## 4.2 דרך

### 4.2.1 שימושים

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לוחים (נטו)	מספר יח"ד	תכנית אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטח"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מס' תא שטח	יעוד
			ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטח	שטח"כ		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	15.5	6.5	4	32%	130%	810	107	133	70	620	1	מגורים ב'
<p>הערות לטבלה:</p> <p>שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא <math>0.00 + 714.65 =</math> מעל פני הים – כמצויין בנספח מס' 1.</p>																

**6 הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2 פסולת בניין:**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

**6.3 רשות העתיקות**

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.

**6.4 חנייה**

- מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.



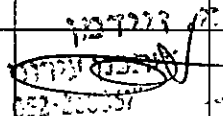
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

## 8- חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.8.11			80567985	מוחמד גול	מגיש התכנית
4.8.11			80567985	מוחמד גול	בעלי עניין בקרקע
6.9.11			013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית