

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11718

משרד הפנים  
לשכת הת-  
11718  
מחוז ירושלים

הגדלת מספרי קומות מ 2 ל 4 ותוספת מבנה למחסנים – ראס אלעמוד

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית .

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים          אישור תכנית מס' 11718          זועדה המחוזית החליטה לאשר את התקנת          בישיבה מס' 11718 ביום 11/11/65          מינהל תכנון          יו"ר היעוץ</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

תאור התוכנית המוגשת :  
בתוכנית זו אנו מצעים תוספת של שתי קומות לבניין קיים ומאושר לפי היתר בניה.  
ומצעים תוספת של 5 יח"ד על מנת לקבל ס"הכ 7 יח"ד תוך הגדלת אחוזי בנייה מ 25 % ל  
125 % . כמוכן אנו מצעים שתי קומות מחסנים תת קרקעית מתחת לחניה קרקעית.

יעודה של הקרקע הוא אזור מגורים 6 מיוחד לפי ת.ב.ע. 2668 .  
תוכנית מתאר ירושלים 2000 מאפשרת בנייה עד 4 קומות .  
הקרקע הינה רכוש פרטי ומגיש התוכנית הוא הבעל החוקי של הקרקע.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
	הגדלת מס' קומות מ 2 ל 4 ותוספת מבנה למחסנים –ראס אלעמוד	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
<b>11718</b>		<b>מספר תכנית</b>	
836 מר'.		<b>שטח התוכנית</b>	1.2
מתן תוקף	שלב	<b>מהדורות</b>	1.3
3	מספר מהדורה בשלב		
23-08-2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<b>סיווג התוכנית</b>	1.4
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק		
• 62 א(א)	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 630250 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y
- 223400 קואורדינטה דרום  
צפון - X
- ראס אלעמוד
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים.
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית ראס אלעמוד
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	שומה	חלק מהגוש	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22-1-98	4610	שינוי יעודים	שינוי	2668 ✓
24/12/1970	1684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית עמ. 9 ממשיכות לחול	שינוי	9/מ ✓
02.06.1955	418	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול	שינוי	62 ✓
15-01-010	5264	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	ב5166 ✓
22-03-96	5022	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בשיר טוויל	10-07-010	1			1/100	*מנחה	נספח בניין
		בשיר טוויל	10-07-010	1			1/250	מחייב	תשריטת התוכנית
		בשיר טוויל	10-07-010	.		16		מחייב	תוראות התוכנית

\* מחייב לעניין, גובה, שטח, קווי בניין, מסי' קומות, מסי' יחיד.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			6283988	ראס אלעמוד			080564677	אחמד עמר		

1.8.1.1 יזם בפועל – לא רלוונטי

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				בית חנינה			080564677		אחמד עמר		•
											•

## 1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0524797324	6285095	ת.ד. 5394 - טייבה המשולש		00105556	027560374	בשיר טויל	אדריכל.
				ת.ד. 141 - דבוריה 16910		1035		וליד	מדד.
								מסאלחה	

<b>1.9 הגדרות בתכנית- לא רלוונטי</b>
--------------------------------------

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 2 קומות לבניין קיים והקמת מבנה בן 2 קומות למחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6מיוחד לאזור מגורים ב.
- קביעת שתי קומות מחסנים תת קרקעית מתחת לחניה .
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- השלמת קומת הקרקע לפי נספח הבינוי, ותוספת 2 קומות.
- הגדלת מס' יח"ד מ 2 יח"ד ל 7 יח"ד .
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1003 מר" מהם שטח עיקרי 734.2 מר" ושרות 268.72 מר" .
- קביעת הוראות לפיתוח השטח .
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.836 ד

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המאושר לפי 2668		734.2	525.2+	209	מ"ר	מגורים
		7	5+	2	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנה	עץ לנטיעה	דרד	תאי שטח
	1		1
			מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
100	836	מגורים ב	100	836	מגורים 6
100%	836	סה"כ	100%	836	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב2

#### 4.1.1 מגורים במגרש 1.

- השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

#### 4.1.2 הוראות בינוי ופיתוח:

על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 2668 לגבי אזור מגורים 6, מלבד השינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (1) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לגבי כל מגרש שמיועד לבניה.
- (2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניינים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לעיל.
- (3) באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

#### 4.1.3 עיצוב אדריכלי:

- (1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- (2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.

#### 4.1.3 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה:

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחולו נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).

הבאים: 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.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה	אחוזי בנות כוללים (%)	תכנית % משטח תשתית	מס פר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספרי קומות		קווי בניין	
			שטחי בנייה	שטחי שטחי בנייה							מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת	צווי- ציפי- שטח	צווי- ימני
מגורים	1	836	734.2	42.72	226	1003	30%	7	8	15.20	4			בהתאם למסומן בתשריט

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המורבים בתוכנית זו וחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה בשטח

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית

### 6.2 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 חניה :

- החניה בבניינים תהיה קרקעית, כפי שמצויין בנספח הבינוי.
- 6.3.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
  - 6.3.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

**6.4 סטיה ניכרת :**

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי 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), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות המפורטים בתשריט התכנית הינו מחייב, וכל הגדלה למספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- שטח הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.5 עתיקות :**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

**6.6 החדרת מי נגר ונקוז לתת הקרקע**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע תישאר טבעית. או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירה נגד עילי לתוך תת-הקרקע או מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלקים. לצורך זה יש לפעול באמצעים התכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקוז למי התחום ולהקטנה כמות הנגר העילי כמפורט להלן :

1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנה במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי התכנית נגר עליהם ( בנקודות הנמוכים ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

**6.7 עצים לניטעה :**

1. העצים המסומנים בתשריט מיועדים לניטעה ע"י מגישי הבקשה להיתר .
2. נטיעת 6 עצים חלופים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח גנן מקצועי , העצים יינטעו בתחום החלקה במיקום לפי שיקול הגנן.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע לעניין סוג העץ ומיקום סופי לנטיעת העצים.




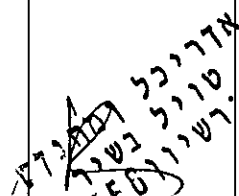
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד . אין לבצע בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

## 8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080564677	אחמד עמר	מגיש התכנית
			080564677	אחמד עמר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080564677	אחמד עמר	בעלי עניין בקרע
		רשיון מס' 00105556	027560374	בשיר טויל	עורך התכנית