

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 19.01.2012
 בתקב"ל
 תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13194

שם התוכנית: הגדלת אחוזי בנייה - ראס אלעמוד

מחוז : ירושלים
 מרחב תכנון מקומי : ירושלים
 סוג תוכנית : תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שם התוכנית: הגדלת אחוזי בנייה - ראס אלעמוד

1. תיאור התוכנית

בהתאם להוראות תוכנית 2668, השטח הכלול בתוכנית מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד בו זכויות הבנייה הן 50% בשתי קומות. התוכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ב' והגדלת זכויות הבנייה ל- 1,357.0 מ"ר, מתוכם 1,165.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 192.0 מ"ר לשטחי שירות. מספר הקומות המרבי המוצע בתוכנית הינו 4, ומס' יח"ד מירבי הינו 6.

2. רקע תכנוני לתוכנית

בשטח התוכנית בנוי בניין מגורים בסטייה מהיתר. לא הוגשה לועדות התכנון בקשות לשינוי יעוד ו/או הכשרת בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בנייה - ראס לאעמוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13194	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1.104 דונם		1.3 מהדורות	
מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב	
מהדורה 2		תאריך עדכון המהדורה	
12.01.2012		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן		לפי סעיף בחוק	
ועדה מחוזית		היתרים או הרשאות	
לייר		סוג איחוד וחלוקה	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה.		לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222950
קואורדינטה Y 630585

1.5.2 תיאור מקום שכונת ראס אלעמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה ראס אלעמוד
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/1959 "תמוז" התשי"ט	687	תוכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	• ביטול	62- תוכנית המתאר של ירושלים
22/01/1998 כדי טבת התשנ"ח	4610	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 2668 ימשיכו לחול	• שינוי	2668- תוכנית מתאר לראס אלעמוד
30/01/2000 כג' שבט התש"ס	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022 א'.	• כפיפות	5022 א'
21/01/2010 ו' שבט התש"ע	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166.	• כפיפות	5166 ב'- תוכנית מתאר לחנייה בירושלים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	ו. מחוזית	מחמד קיימרי	12.01.2012	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
לי"ר	ו. מחוזית	מחמד קיימרי	12.01.2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
לי"ר	ו. מחוזית	מחמד קיימרי	12.01.2012	1	לי"ר	1:100 1:250	מחייב חלקית (*)	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

(*) מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומסי יח"ד.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29887/51	לי"ר	לי"ר	052-2600912	02-6282192	ראס אלעמוד- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080300007	נביה קראעין	נביה קראעין	לי"ר

1.8.2 זם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	נביה קראעין	080300007	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד- ירושלים	02-6282192	052-2600912	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות	נביה קראעין	080300007	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד- ירושלים	02-6282192	052-2600912	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מתנדס ומתכנן ערים	מחמד קיימרי	033712985	לי"ר	לי"ר	שמואל הנגיד 13, ירושלים	02-6249449	050-8957745	02-6249459	mkaimari@gmail.com
• מודד	מורדד	אשרף חאג' יחיא	029942513	1058	לי"א	ת.ד. 7117, טייבה 40400	09-7991415	052-4342828	לי"ר	aly@012.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- תוספת בנייה על גבי בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית ל- 6 יח"ד.
- קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 1,357.0 מ"ר, מתוכם 1,165.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 192.0 מ"ר שטחים שירות.
- הגדלת מס' קומות מרבי מ- 2 ל- 4 קומות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זיקת הנאה לרכב לשם גישה אל תא שטח 0.001.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/מדרגות/גדרת להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשמירה ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.104
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תוכנית 2668	-	1,165.0	+ 675.0	490.0	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י תוכנית 2668	-	6.0	+ 1.0	5.0	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

הדיסה	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לשמירה או להעתקה	זיקת הנאה לכלי רכב		
001	001	לי"ר	001	אזור מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	002	002	אזור מגורים א'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
88.7%	979.0 מ"ר	100.0%	1,104.0 מ"ר
11.3%	125.0 מ"ר		
100.0%	1,104.0 מ"ר	100.0%	1,104.0 מ"ר
			יעוד
			מגורים 5 מיוחד
			סה"כ
			1,104.0 מ"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א'

4.1.1	שימושים
א.	מעבר לכלי רכב
4.1.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה בתא שטח 002 ובמרחק של 3.0 מ' מצדדיו.
ב.	כל שאר הזכויות בשטח זה ישארו כפי שנקבע בהוראות תוכנית 2668.
ג.	ביצוע הגישה הנ"ל ע"י ועל חשבון מגיש התוכנית.

4.2 אזור מגורים ב'

4.2.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א.	זכויות הבנייה כמפורט בטבלה בסעי' 5	
ב.	מספר הקומות המרבי יהא 4.	
ג.	מספר יחידות הדיור המירבי יהא 6.	
ד.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשתריט בקו נקודה בצבע אדום.	
1.	עיצוב אדריכלי	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.
1.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
1.	קולטי שמש על הגג	יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה - מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה (מ"ר)	שרות	עיקרי	מתחת לקניסה הקובעת				שרות
בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	1	4	מ' 14 מעל קניסה קובעת	40%	6	6	110%	1,357.0	81.0	201.0	111.0	964.0	979.0	001	מגורים ב'

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. הגשת תוכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה למגרש (שטח עם זיקת מכבר לרכב).
- ג. הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש.
- ד. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

6.2 זיקת הנאה לכלי רכב

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. על שטח זה חלות הוראות סעי' 28 בהוראות תוכנית 2668 (זכות מעבר לחלקות שאינן גובלות בדרך).
- להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם בלבד.

6.3 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- סימון בתשריט - עצים לשימור:**
- 1 עץ לשימור - עץ פרי בצד דרום-מערב.
- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים, או לפי אישור מחלקת גבנות.

- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
סימון בתשריט - עצים להעתקה:
 1 עץ פרי להעתקה בצד דרום (בתוך תחום בנייה מתוכנן).
 תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.
- ד. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
- ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.4 בנין/ גדר/ מדרגות להריסה

הבניין/ גדר/ מדרגות המסומנים בתשריט ונספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן טופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 רישום

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

6.7 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו (למעט האמור בסעי' הגימשות) תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים (למעט האמור בסעי' הגימשות), צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
- ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על שלביות ביצוע התכנית תהא סטיה ניכרת.

6.8 הוראות בנושא עתיקות

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.

6.9 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

6.10 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).

6.11 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ג. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

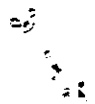
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תתבצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך: 12.01.2012	חתימה:	שם: נביה קראעין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 12.01.2012	חתימה:	שם: מחמד קיימרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: מחמד קיימרי מנהלם ומתכנן ערים מ.ד. 114600	תאגיד:	
תאריך: 12.01.2012	חתימה:	שם: נביה קראעין	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 12.01.2012	חתימה:	שם: נביה קראעין	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	