



**דברי הסבר לתכנית**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תוספת יח"ד על בנין קיים בשכ' -ראס אלעמוד - ירושלים

שטח התכנית נמצא בשכונת ראס אלעמוד 1155 מ"ר .  
אחוזי הבנייה המאושרים בחלקה 50% לפי תב"ע מס' 2668 .  
חלק מהבניין הקיים בשטח נבנה בהיתר בנייה מס' 00/792 .  
התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה ו שינוי קווי בנין ותוספת 3 קומות מעל הקיים בשטח  
סה"כ 4 יח"ד .  
הבניין הקיים בשטח הוא בן 2 קומות ו 21 יח"ד.  
קווי הבניין שצוינו במצב המאושר של תשריט התכנית הם לפי התכנית המאושרת  
ומספרה 2668 כמו כן שטחי הבניה המאושרים שצוינו בהוראות התכנית.  
החלקה היא בבעלותם הפרטית של משפחת נרימאן אלגולאני ו אימאן השלמון.

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

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>תוספת יחיד על בנין קיים בשכ' ראס אלעמוד - ירושלים 12734</p>	<p>מס' תכנית</p>
<p>1.2 שטח התכנית</p> <p>1155 מ"ר</p>	
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה</p> <p>1</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>25.04.2012</p>
<p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לפי סעיף<sup>ל</sup> בחוק</p> <p>לייר</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח - X	223-275
		קואורדינטה דרום צפון - Y	630-250
1.5.2	תאור מקום	בשכונת ראס אל עמוד רח' סויח	

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
		שכונה	ראס אלעמוד
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	• חלק מהגוש	--	

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.01.1998	4610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול.	שינוי	2668 -
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	- 5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	- 5022

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ו.מתווית	גורם מאשר	טויל בשיר	25.04.2012	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	תוראות התכנית.
ו.מתווית	ו.מתווית	טויל בשיר	25.04.2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
ו.מתווית	ו.מתווית	טויל בשיר	25.04.2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספת בניי מס'1
ו.מתווית	ו.מתווית	חיתם מונה	25.04.2012	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספת תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקולאו 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.  
 \*הנספח מחייב לעניין מס' יח"ד המרבץ, גובה מרבץ, מספר הקומות, קווי בניין ואחוזי בנייה.

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-		ראס אל עמוד	ל"ר	ל"ר		טארמין גולאני אימן השלמון	ל"ר	
		2270986								

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-		ראס אל עמוד	ל"ר	ל"ר		טארמין גולאני אימן השלמון	ל"ר	
		2270986								

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

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
KHHADWAN@GMAIL.COM			0524797324	ירושלים 91389 ת.ד. 51821	אדריכל רשות מקומית	105556	027560374	טויל בשיר	אדריכל	• אדריכל
alawzi@bezeqint.net			026276585	צלחה אלדין 10 ירושלים	סינמא להקסא ומדירות	1180	27606979	האני עמרי	מודד מוסמך	• מודד
info@yarden-eng.com			057-664665	02-6275463	תבאים - ירושלים	2939877	033163577	מרתמז עמרו	מהנדס תנועה	• יועץ תנועה

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להכשרת בניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת היקף הבנייה לסה"כ 1013.60 מ"ר, מהם 843.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-170.00 מ"ר שטח שירות.
- הגדלת מס' יחידות דיור מ-2 יחיד לסה"כ 6 יחיד.
- הגדלת מס' קומות מ-2 ל-4 מעל קומת מרתף.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.155				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר לפי היתר בניה מס' 792,00	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאוסר ע"פי תביע במ/2668	843.60		506.60+	337	מ"ר	מגורים
(50%) אחוזי בניה	6		4+	2		מס' יח"ד

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



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	יעוד
מגורים ב'	1	מגורים ב'
להריסה		בית קברות
1		שפיל
		100
		200

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

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	←	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר			אחוזים	יעוד
57	653		מגורים ב'		57	מגורים 5 מיוחד
3	39		שטח בית קברות		3	שטח בית קברות
40	463		שפיל		40	מעבר ציבורי לחולפי רגל
100	1155		סה"כ		100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<b>הוראות בנייה</b> כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	<b>חניה</b> א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת המדרכה ליד המגרש
ד.	<b>היטל השבחה</b> הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ה.	<b>סטייה ניכרת</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' קומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• אחוזי הבניה המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ul>
ו.	<b>עתיקות</b> 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. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	<b>חיזוק מבנים – תמ"א 38</b> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

<p>2- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיוזוק) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3- 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).</p> <p>4- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילוולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p><b>חלחול מי נגר</b></p>	<p><b>ח.</b></p>
<p>הבנייה המסומנת בנספח הבינוי בצהוב להריסה, תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>להריסה</b></p>	<p><b>ט.</b></p>

## י. תנאים למתן היתר בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 הני"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.
4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתיכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

### י.א. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

### י.ב. פסולת בניין

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

## 4.2. בית קברות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב בקווקו שתי וערב בקוים ירוקים הוא שטח בית קברות וחלות עליו הוראות שנקבעו בתכנית 2668 לגבי שטחים לבתי קברות.

## 4.3. שביל

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שביל עם זיכת הנאה למעבר ברכב.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיא הסדרת דרך הגישה לפי עיקרונות התכנון המתוים בנספח הבנוי, לרבות חתך אורך.

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפני הקרקע	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
							שטחי בנייה	שטחי הקובעת	שטחי עיקרי					
אחריו	צו"ד - שמאלי	צו"ד - ימני	קדמי	מתחת לפני הקובעת	מעל לפני הקרקע	הקובעת	0	מתחת לפני הקובעת	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי	653	1	מגורים ב'	
בוותאם למסומן בתשריט				0	4	13.00	13	6	1013.60	0	0	170	843.60	

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם להקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד . לא תותר בניה בשלבים לכל בנין .

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 25.04.2012	חתימה:	שם: נארימאן גולאני	מגישי התוכנית
מספר תאגיד: 080353821			
תאריך: 25.04.2012	חתימה:	שם: אימן השלמון	
מספר תאגיד: 029879681			

תאריך: 25.04.2012	חתימה:	שם: טויל בשיר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 027560374			

אדר יכלן מהנדס  
טויל בשיר  
מ, 105556

תאריך:	חתימה:	שם: ליר	יזם בפועל
מספר תאגיד:			

תאריך: 25.04.2012	חתימה:	שם: נארימאן גולאני	מגישי התוכנית
מספר תאגיד: 080353821			
תאריך: 25.04.2012	חתימה:	שם: אימן השלמון	
מספר תאגיד: 029879681			