

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13953

שם תוכנית: הקמת בניין חדש למגורים בשכ' ראס אלעמוד - ירושלים

נשרד וזכנים  
לשכת התכנון המחוזית

3.06.2012

נתקבל

דניק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**  
**משרד הפנים - מחוז ירושלים**  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 3.6.12  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

דניק מס' / דניק מס'  
 תאריך: 3.6.12 / יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מספר תכנית: 13953

שם תכנית: הקמת בניין חדש למגורים בשכ' ראס אלעמוד - ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

על הקרקע קיים כיום בניין בן קומה, שנבנה מלפני שנת 1967. התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים בן 4 קומות מעל 1 קומת חניה תת קרקעית.

הבינוי המוצע משתלב בסביבה הקיימת והעתידית של שכונת ראס אלעמוד.



**1.5 מקום התוכנית**

**נתונים כלליים**  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 222-775  
 קואורדינטה Y 630-550

**תיאור מקום**  
 ראס אלעמוד- ירושלים

**רשויות מקומיות בתוכנית**  
 רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים  
 רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים  
 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ראס אלעמוד

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	-	108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.05.1987	3452 עס' 1701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2783 א' ממשיכות לחול.	שינוי	2783 א' -
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 התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מתווזית	אבו גטאם מוחמד	28.05.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב *	הוראות התוכנית
	ו.מתווזית	אבו גטאם מוחמד	28.05.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב *	תשריט התוכנית
	ו.מתווזית	אבו גטאם מוחמד	28.05.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בניי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 מס' יח"ד המרבי, גובה מרבי, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בנייה.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות(י)
ל"ר	עבד אלרחמן מוסדד	080336092	ל"ר	רשות מקומית	תאגיד	ראס אלעמוד - ורושלים		050-5405313			108/29987

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רשות מקומית	תאגיד					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אלרחמן מוסדד	080336092	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	ראס אלעמוד - ורושלים		050-5405313		

**1.8. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 4**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מרתם אבן גיטם	80441975	74623	שם רשות מקומית	מרתם אבן גיטם	א-טור		0545671670		khhdwan@gmail.com
מודד	עומר תאני	27606979	1180	שם פרטי ומשפחה	גית אלמקדס	אאלאת אלדין 10, ורושלים	02-6276585	02-052-2870386	6276585	alawzi@bezeqint.net

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

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**

יצירת מסגרת תכנונית להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי בניה ל 1692.70 מ"ר (מתוכם 1173 מ"ר עיקרי ו 519.70 מ"ר שירות) על החלקה.
- 3- הגדלת מסי יחידות ה דיור מ-2 ל-8.
- 4- הגדלת מסי הקומות מ 2 ל-4 קומות מעל 1 קומת חניה תת קרקעית.
- 5- קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין חדש למגורים.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה, חלחול מי נגר.
- 8- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.883
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע מס' 2783א'		1173	+965	208	מ"ר	מגורים
		8	+6	2	מסי 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", גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	
מפנה להליטה	עצים לשימור/העתקה	תאי שטח	יעוד מגורים ב' / שמורת טבע / דרך מאושרת
1	1	1	
	101	101	שמורת טבע
		201	דרך מאושרת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מזב מוצע		יעוד	אחוזים	מזב מאושר	
	מ"ר	יעוד			מ"ר	יעוד
94	830	מגורים ב'	↑	94	830	מגורים 6 מיוחד
4	30	שמורת טבע		4	30	שמורת טבע
2	23	דרך מאושרת		2	23	דרך כפרית
100	883	סה"כ		100	883	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	חניה א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. כל מקומות החניה יהיו בקומת חניה תת קרקעית.
ד.	היטל השבחה 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.	סטייה ניכרת <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> </ul>
ו.	עתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תש"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.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 <p>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.</p> <p>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> <p>2- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) 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 ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י</p>

		413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
ח.	הלחול מי נגר	יותר לפחות 25% 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).
ט.	עצים להעתקה/שימור	1- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2- העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשפ"ע. 3- באחריות היזם להוציא רישיונות שימור והעתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.
י.	מבנה להריסה	ה מבנה המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי לתחילת בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה
יא.	תנאים למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. 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 שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. 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 וכיוב' 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. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
יב.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יג.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

## 4.2 דרך מאושרת

4.2.1 דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל

4.2.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.

## 4.3 שמורת טבע

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים ירוקים שתי וערב הוא שטח שמורות טבע וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2783א' לגבי שטחים של שמורות טבע.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל		גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				לפניית הקובעת	לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לפנייה הקובעת	שרות	עיקרי	מעל לפנייה הקובעת			
1	4	15.5+731.50	40.0%	8	8	1692.70	1692.70	367.70	0	152	1173	830	1	מגורים ב				
בהתאם למסומן בתשריט																		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצגים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים) התשי"ב 1992.

- שטחי הבניה המוצגים מעל הקרקע חיינם 160%.

28.05.2012

עמוד 12 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ורישום**

- 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 והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2 הפקעה לצרכי ציבור**

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.


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

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**


זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 28.05.2012	חתימה: 	שם: עבד אלרחמאן מסודה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080336092		שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 28.05.2012	חתימה:	שם: מוחמד אבו ג'נאם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 74623	אבו ג'נאם מוחמד אדריכל ר.מ. 74623	תאגיד: מוחמד אבו ג'נאם	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 28.05.2012	חתימה: 	שם: עבד אלרחמאן מסודה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080336092		תאגיד:	