

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

15.11.2012

**הוראות התוכנית** **נתקבל**

תיק מס'

**תוכנית מס' 14397**

**שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים - ראס אלעמוד**

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p><i>[Signature]</i> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
---------------------------------------------------	--------------

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית: ראס אלעמוד.

שטח התכנית: כ-0.928 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 6 מיוחד בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668.

על פי תוכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 180% בניה.

מבוקשות 4 קומות מגורים וקומת חניה שתבנה בקומת המרתף.

בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

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

תוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אלעמוד. -  
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

14397

מספר התוכנית

928 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

8/11/12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** ירושלים
- קואורדינטה X 223/450  
קואורדינטה Y 630/650
- 1.5.2 תיאור מקום **בתחום גבול שיפוט ירושלים**
- 1.5.3 רשויות מקומיות **רשות מקומית** ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות** • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **נפה** ירושלים  
**יישוב** ירושלים  
**שכונה** ראס אלעמוד  
**רחוב** לי"ר  
**מספר בית** לי"ר

ימורס  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	16/07/59
2668	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2668	4610	22/01/98
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות א/5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	30/01/00

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סוואה אדריכלים	07/03/2011	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סוואה אדריכלים	07/03/2011	1	ל"ר	1:250		מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	סוואה אדריכלים	07/03/2011	1	ל"ר	1:100		מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מחוברים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.

- נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות דיור וקווי הבניין המרביים.

08/11/12

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14



**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות לבינוי מבנה בן 4 קומות.
3. הגדלת מס' הקומות המרבי ל-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת הוראות לקומות חניה תת קרקעית.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל-9 יח"ד.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל- 2212 מ"ר, מתוכם 1484 מ"ר שטחים עיקריים, 185 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-543 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.928
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות 2668 איזור מגורים 6	1484		1020+	464	מ"ר	מגורים
	9		9+	לא מוגדר		

**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 יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

יעד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ב'	01		

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		יעד	מגורים ב	↑	מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר				מ"ר	יעד
100	928	מגורים ב	100		מגורים 6 מיוחד	
100	928	סה"כ	100		סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה.
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב.	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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ג.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ד.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.
ה.	הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ו.	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושייה. ביצוע הדרך הני"ל ע"י ועל חשבון היזמים.
ז.	קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.
ה.	רשות העתיקות
	על פי חוק העתיקות, התש"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.
ו.	החזרת מי נגר
	ייוותרו 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).

ז.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	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>א. 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>ב. 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>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).</p>
ט.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
י.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.</p>
יא.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p>
יב.	זיקת הנאה למעבר ברכב	<p>השטח הצבוע בקוים אדומים באלכסון הוא שטח עם זיקת הנאה ותותר תנועת רכב דרכו.</p>

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

קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' בניין	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים ב		
	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת						מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	עיקרי					עיקרי	
ציד- ציד- שמאלי	1	4	14.50**	10	9	45	238*	2212	543	-	185	1484	928	N	001	מגורים ב
אחורי	כמוסומן בתשריט															

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו, לרבות מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 160% \*\* גובה הגג הינו 14.50 מ'. מעליו תותר הקמת גדר תקנית כולל מבנה יציאה לגג.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

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

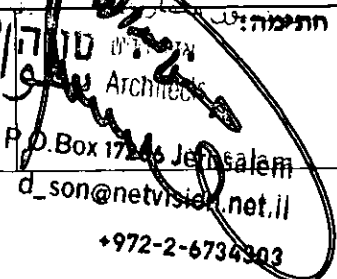
לי"ר

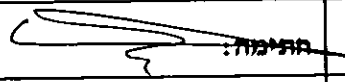

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 19/11/12	חתימה: 	בשיר דענה	מגיש התוכנית
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--------------

תאריך: 13.11.12	חתימה:  ד"ר דני סודקה Architect P.O. Box 17206 Jerusalem d_son@netvision.net.il +972-2-6734303	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------

תאריך: 13/11/12	חתימה: 	בשיר דענה	בעל עניין בקרקע
תאריך: 13/11/12	חתימה: 	סעדי דענה	