

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13924**

**שם תוכנית: תוספת בניה בבניין מגורים קיים, ראס אלעמוד**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p><b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b>  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ תאריך                  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קיימת בתחום תכנית 2668 אזור מגורים 6 מיוחד.  
בחלקה יש היתר בניה מס' 39198 משנת 1994.  
בחלקה קיים בניין של 3 קומות, חלק מקומת קרקע וקומה ראשונה על פי היתר בניה, ו 1 קומה ללא היתר בניה.

**מוצע :**

- הכשרת עבירת בניה.
- תוספת עוד 1 קומה למגורים, סה"כ 4 קומות, 3 יח"ד.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
- הגדלת אחוזי בניה עד 113.5%.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>תוספת בניה בבניין מגורים קיים, ראס אלעמוד</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>
<p>13924</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>
<p>334 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מתן תוקף</li> </ul>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>1</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>
<p>14-02-2013</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> </ul>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223700  
קואורדינטה Y 631025

**1.5.2 תיאור מקום** ראס אלעמוד.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה ירושלים  
יישוב ירושלים

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

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2668.	4610	22/01/1998
מק/5022 / א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 / א', הוראות תכנית מק/5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	14-02-2013	ל"ר	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	13-02-2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	13-02-2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בניוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, הריסה, גובה, קווי בניין.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י) לייך	דוא"ל לייך	פקס 02-6281651	סלולרי 052-4762623	טלפון 02-6281651	כתובת ירושלים ראס אלעמוד	מס' תאגיד לייך	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון לייך	מספר זהות 08045444	שם פרטי ומשפחה נעימה אלגול	מקצוע/ תואר בעל עניין בקרקע

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל לייך	פקס 02-6281651	סלולרי 052-4762623	טלפון 02-6281651	כתובת ירושלים ראס אלעמוד	מס' תאגיד לייך	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון לייך	מספר זהות 08045444	שם פרטי ומשפחה נעימה אלגול	מקצוע/ תואר יוזם התכנית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל לייך	פקס 02-6281651	סלולרי 052-4762623	טלפון 02-6281651	כתובת ירושלים ראס אלעמוד	מס' תאגיד לייך	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות 08045444	שם פרטי ומשפחה נעימה אלגול	מקצוע/ תואר בעל עניין בקרקע	יוזם התכנית בעלים בקרקע

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל לייך	פקס 5834912	סלולרי 0545774684	טלפון 5834912	כתובת בית חנינה ירושלים רח' האומן 18 תלפיות- ירושלים	מס' תאגיד לייך	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון 79772	מספר זהות 080684905	שם פרטי ומשפחה סחר קואסמי	מקצוע/ תואר אדריכל
Misk2004@zahav.net.il										
	לייך	0522675082	6795759				407	010879893	אליהו אדרעי	מורדד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו היא 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 ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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**

תוספת קומה והרחבת דיור בבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת קווי בניין מירביים.
- הגדלת מספר הקומות מקומה אחת מעל קומת חניה ל- 3 קומות מעל קומת חניה.
- הגדלת מס' יח"ד מיחידת דיור אחת ל- 3 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים לסה"כ הבניין ל- 379.09 מ"ר, מתוכם 290.25 מ"ר שטח עיקרי 88.84 מ"ר שטח שירות.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א' לשם הרחבת יחידת הדיור בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה ב' וקומה ג' לשם הוספת 2 יחידות דיור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- שינוי קומת החניה שאושרה בהיתר וקביעת בינוי לקומת חניה חדשה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 39198		290.25	+213.75	76.50	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 39198		3	+2	1	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", גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		הריסה		תאי שטח	יעוד
			1	1	מגורים ב'

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
100	334	100	334
100%	334	100%	334

↔

מצב מוצע		מצב מאושר	
מגורים ב'	יעוד	מגורים 6 מיוחד	יעוד
100%	334	100%	334



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות, ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה או תעודת גמר יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים: 'חניה, רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, העתקת מתקנים על הגג, הריסה וחשמל.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ד.	חניה
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.	
ה.	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
ו.	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.	
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:	
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.	
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על	

<p>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>הבנין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	בנין להריסה	ז.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	ח.
<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	תצ"ר	ט.
<p>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).</p>	חלחול מי נגר- תמ"א 34	י.
<p>א. 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.</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> <p>ד. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	סטייה ניכרת	יא.
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	יב.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צמימות לדונם יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת לקניסה	מתחת לקובעת							מתחת לקובעת	קובעת					
			0		13.10*	3	9	33	113.5	379.09	0.00	0.00	88.84	290.25	334	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 \* גובה בניה מירבי מעל לגובה זו יותר מעקה בגובה תקני וחדר למתקנים טכנים וציאה לגג.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: נעימה אלגול שם רשות מקומית:	חתימה: <i>נעימה אלגול</i>	תאריך: 14-02-2013 מספר ת.ז.: 08045444
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	חתימה: <i>סחר קואסמי</i>	תאריך: 14-02-2013 מספר ת.ז.: 080684905 אדר, סחר קואסמי מס, רשיון 772 P.O.Box 94107 teletax: 5834912
יזם בפועל	שם: נעימה אלגול שם רשות מקומית:	חתימה: <i>נעימה אלגול</i>	תאריך: 14-02-2013 מספר ת.ז.: 08045444
בעל עניין בקרקע	שם: נעימה אלגול שם רשות מקומית:	חתימה: <i>נעימה אלגול</i>	תאריך: 14-02-2013 מספר ת.ז.: 08045444