

15346/כ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0336313

תוספת בניה לשני בנינים למגורים בשכונת ראס אלעמוד - ירושלים

מינהל התכנון  
הרעדה המחוזית - מימז ירושלים  
27-07-2017  
**נ ת ק ב ל**

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

שירות המבחן  
מחוז ירושלים  
25.5.17  
מ.מ.א.ו.

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatFS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום :

החלקה נמצאת בשכונת ראס אלעמוד- ירושלים.

שטח התכנית : 1181 מ"ר

מצב קיים :

-על שטח המגרש חלה תכנית 2668 המייעדת את הקרקע לאזור מגורים 6 מיוחד 25% אחוזי בניה בקומה אחת.

-על הקרקע קיימים שני בניינים למגורים בני 2 קומות לכל בניין (סה"כ 4 יח"ד) .

-בשנת 2000 הופק היתר בניה מס' ( 1999/101 ) להקמת שני בניינים בני קומה אחת מעל קומת מרתף (סה"כ 3 יח"ד).

בזמן הבניה הבעלים הרחיבו את בניתם והוסיפו עוד קומה מעל כל בניין.

מטרת התכנית :

-שינויים בקווי הבניין המאושרים .

-תוספת קומה חדשה מעל הבניה הקיימת בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה לשני בנינים לכגורים בשכונת ראס אלעמוד - ירושלים
		מספר התכנית	101-0336313
1.2	שטח התכנית		1.181 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223375 קואורדינאטה X

630200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק	35-37, 39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2668 בתחומה.	החלפה	2668
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קוואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קוואסמי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מסי קומות מירביים, גובה בנין מירבי - חתום להפקדה	20/07/2017	סחר קוואסמי	20/07/2017		1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	21/12/2016	סאמי עלמי	12/12/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף אלגילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			054-5327294	
	פרטי	עבד אלכרים אלגילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			054-5327294	
	פרטי	בדר גילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			050-4099982	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אזוו'	יוסף אלגילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			054-5327294	
אחר	עבד אלכרים אלגילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			054-5327294	
אחר	בדר גילאני			ירושלים	ראס אל עמוד			050-4099982	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים הינם בעלי עניין בקרקע לצורך תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כל שהי של הרשומים לעיל בקרקע התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סחר קוואסמי	79772	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com

תכנית מס': 101-0336313 - שם התכנית: תוספת בניה לשני בנינים למגורים בשכונת ראס אלעמוד -ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס למדידה	ירושלים	דרך שועפאט (2)		02-6276585	02-6276585	alawzi@gmail.com
אדריכלות	הנדסאי	סאמי עלמי	36791	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com

(1) כתובת: חיי אלמדארס 10-גבל מוקבר - ירושלים.

(2) כתובת: שועפאט - ירושלים.



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

תוספת קומה לשני בנינים מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד, לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה ל 1016.00 מ"ר.
3. הגדלת מסי יחידות הדיור מ-4 ל-6 יח"ד.
4. קביעת מסי הקומות ל-3.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן היתר אכלוס
6. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת שלכי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.181			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	למצב המאושר *	מאושרי		
	6	+2	4	ית"ד	מגורים (ית"ד)
	904	+461	443	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	1,181	100
סה"כ	1,181	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,180.89	100
סה"כ	1,180.89	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות למחלקת תוש"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>2- כלל מקומות החניה יריו בתחום מגרש המגורים.</p>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגדרות והמבנים המסומנים בסימון הריסה בנספח הבינוי ובתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להיתר בניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1- גובה הבניה המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3- מסי הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4- ביצוע ההריסות כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ביצוע כביש גישה למגרש.</p> <p>2. תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לחו"ד כחלקת שפי"ע.</p>

**מגורים ב'**

4.1

**תנאים למתן היתרי בניה**

ח

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, הנדרשה ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד 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 וכך העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמיך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיץ ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות 'כל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לכביש הגישה למגרש.
6. תנאי לריתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית ג"פ דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
7. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההריסות כמפורט בתשריט.

**זיקת הנאה**

ט

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.
- ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב על ידי מגיש התכנית/הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

**עתיקות**

י

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.

**חיזוק מבנים, תמ"א/38**

יא

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (רנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**מגורים ב'**

**4.1**

ניהול מי נגר

יב

ייתרו 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).

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיסות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1+2	1	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1)	5	6	20	86	1016	112	904	1181

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגובה המקסימאלי המותר, כמצוין בנספח הבינוי, יהיה הגובה המירבי בתכנית זו.

מעל גובה כמצוין בנספח הבינוי יותר חדר מדרגות ומעקה תיקני.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה