

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11550

שם תוכנית: תוספות בניה במבנה מגורים בשכונת ראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11550</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1010</u> ביום <u>09.10.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ג. יוסף</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
 המדובר בגוש 29989 חלקה 78 בראס אל עמוד, סמוך לבנין המשטרה ופרויקט מושקוביץ. בשטח קיים מבנה ומתוכננת תוספת בנייה מעליו. שה"כ יהיו 3 קומות מגורים עם שתי יחידות דיור בכל קומה. החלקה והבניין הקיים כולו רכוש הפרטי של מר אבו עומר סאלח עטאללה.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
 כאמור, במקום קיים מבנה בן קומה אחת ומרתף מאושרים בהיתר בניה מס' 83/944.3 והתכנית המאושרת כרגע הינה 2668.
3. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**
 אבו עומר סלאח עטאללה הינו בעליו היחידים והחוקיים של חלקה 78 בגוש 29989 ולאחרונה הוציא תכנית לצרכי רישום מס' אליפסה 213/06.
4. **אחר**
 הבניה החדשה תשולב בבניה הישנה מבחינה ארכיטקטונית. הבנין יהיה מודרני ויכלול מעלית ומיגון. החניה תמוקם בתחום המגרש בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה במבנה מגורים בשכונת ראס אל עמוד, ירושלים

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית

מספר התוכנית 11550

1.2 שטח התוכנית

0.762 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 01

תאריך עדכון המהדורה 07/09/10

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

? תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

? לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

? ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

? ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

? לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראס אל עמוד ירושלים

קואורדינטה X 222000
קואורדינטה Y 631065

1.5.2 תיאור מקום שכונת ראס אל עמוד, מזרח ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
ראס אל עמוד ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	? לא מוסדר ולא רשום	חלק מהגוש	78	

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	כד טבת התשנ"ח 22/1/1998
5166	? כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	כא טבת התשס"ד 15.1.2004
5022	? כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	בי ניסן התשנ"ו 22.3.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' זאב ברן	07/09/10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' זאב ברן	07/09/10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' זאב ברן	07/09/10	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה למעט הנתונים הבאים המחייבים : 1. מסי קומות. 2. מסי יחידות דיוור. 3. אחוזי בניה מירביים 4. קו בניין	תכנית בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבילים יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4430611	02-6289422	ראס אלעמוד					80562135	סאלח עומר עטאללה	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4430611	02-6289422	ראס אל עמוד					80562135	סאלח עומר עטאללה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ?
		054-4430611	02-6289422	ראס אל עמוד				80562135	סאלח עומר עטאללה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zefbaran@netvis ion.net.il	02-5665790	054-6673771	02-5665845	סוקולוב 17 כני 5 ירושלים		זאב ברן אדריכל ומתכנן ערים	זאב ברן אדריכל ומתכנן ערים	00007702	007126626	זאב ברן	עורך ראשי
	02-2347686		02-2347685	עטרות, ירושלים		גיבארה תופיק מתנדס ומודד	גיבארה תופיק מתנדס ומודד	991	056261837	גיבארה תופיק	מתנדס ומודד

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 בירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתקום 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**

תוספות בניה במבנה מגורים בשכונת ראס אלעמוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מ- אזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת 6 יחידות דיור חדשות. (סה"כ 7 יח"ד)
- 2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,195 מ"ר, מהם 896.85 מ"ר שטחים עיקריים ו-298.15 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 תוספות בניה בקומות מרתף, קומת קרקע.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות, מדרגות להריסה.
- 2.2.6 שינוי קוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.9 הגדלת מספר הקומות מקומה אחת ל-4 קומות מעל קומת המרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.762 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע 2668	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		896.85	+521.85	375	מ"ר	מגורים
		7	+6	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
דרך משולבת	2	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

מגורים א.

שטחי שירות ואחסנה ב.

חנייה ג.

4.1.2 הוראות

א. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנייה מירביים.

ב. קווי בניין:

קווי הבניין המירבים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. זכויות הבנייה:

זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.

ד. מספר יחידות הדיור:

מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

1. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

2. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 3. 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
 4. תיאום עם מח' איכות הסביבה שבעיריית ירושלים בדבר האמצעים למניעת חדירת גז ראדון לבניין ופתרונות אוורור.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4.2 דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות 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.

6.3 חנייה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל בזמן אישור התוכנית, אך לא יפחת מהמוצע בתוכנית זו.
- ג. שטח המיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה כאשר הוא פנוי מכל בניין.
- ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
- ה. נספח בניין הוא מנחה בלבד מבחינת החנייה.

6.4 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.7 גדר/ מבנה/ מדרגות/ מחסנים להריסה

גדר/ מבנה/ מדרגות/ מחסנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון. בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי

הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי 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.
4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.12 תמ"א 34 ב"4 – מי נגר

יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

6.13 תמ"א 38-חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) 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).

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.

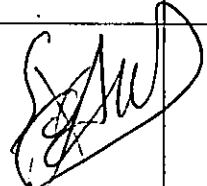
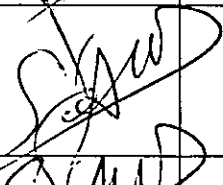
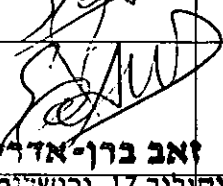
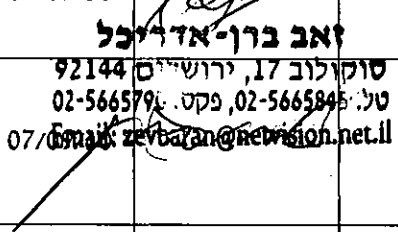
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לסיום התכנית: 5 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
07/09/10			080562135	סאלח עטאללה עומר	מגיש התוכנית
07/09/10			080562135	סאלח עטאללה עומר	יזם בפועל
07/09/10			080562135	סאלח עטאללה עומר	בעלי עניין בקרקע
07/09/10		<p>זאב ברן-אדוויזן סוקולוב 17, ירושלים 92144 טל: 02-5665845, פקס: 02-5665799 Email: zebaran@netvision.net.il</p>	007126626	זאב ברן	עורך התכנית