

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

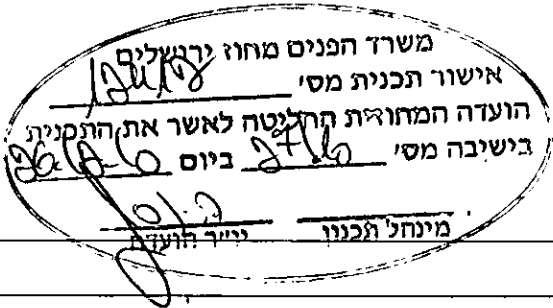
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12412

הכשרת עבירות בניה ותוספת קומות במגרש מגורים - ראס אל-עמוד

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אל-עמוד.
שטח התכנית : כ-800 מ"ר.
מרבית שטח המגרש מיועד למגורים.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית נימצאת באזור מגורים ושימור ערכי נוף, ובחלקה באזור מגורים א ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668 ו-11535.
התכנית מתוכננת בהתאם לתכנית המתאר החדשה, אזור מגורים ב'. שטחי הבנייה המרביים יהיו 125% בשטח קיים בניין בעל קומה מגורים אחת של 2 יח"ד. וקומת מרתף לחניה.
הבניין ללא היתר וקיימת לגביו תביעה משפטית.
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אל-עמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

12412

מספר התוכנית

802 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

01 מספר מהדורה בשלב

31.01.11 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/125
קואורדינטה Y 630/625
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת ראס אל-עמוד, ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה ראס אל-עמוד
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
29987	לא מוסדר	• חלק מהגוש		3,7

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

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 גוברת על תכנית 2668	4610	22,1,98
11535	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 11535	11535	22,5,08
תכנית חניה ב' /5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י.מחוזית	דודסון שמוליק	18.12.09	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	י.מחוזית	דודסון שמוליק	18.12.09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	י.מחוזית	דודסון שמוליק	18.12.09	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מספר יחידות דיר קווי בנין מספר קומות שטחי בניה וגובה בנין	נספח בנין

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	024714461	שויחאח גזאוי וליד	לי"ר

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
					לי"ר	לי"ר	024714461	שויחאח גזאוי וליד	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מיקוד 91533 ירושלים			55630578	66610	שמואל דודסון	אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567604	בית חנינה ירושלים			33238536	1168	אבו רגיב נזאר	מו"ד מוסמד

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**

הכשרת עבירות בניה, תוספת שתי קומות מעל קומה שנבנתה ללא היתר, תוספת קומת חניה והוספת 5 יח"ד. שינוי הפיתוח במפלס הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ושימור ערכי נוף לאזור מגורים ב' ושינוי מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-6 יח"ד.
4. שינוי באורך חזית רצופה מהמצוין בתכנית 2668.
5. הגדלת מספר קומות מקומה אחת ל-3 קומות מעל קומת חניה.
5. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת קווי בנין חדשים.
8. הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעת ל-975 מ"ר מתוכם 855 מ"ר עיקריים ו-120 מ"ר שירות.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.802
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2668	855		710	145	מ"ר	מגורים ב'
	6		5	1	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	גדרות ומדרגות להריסה, עצים לשימור שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב.

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	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	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 הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 (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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
ה.	תנאים לקבלת קווי בניין	הכנת תצ"ר ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.
ו.	החזרת מי נגר	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34, היקף התכסית הפנויה להחזרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
ז.	בנין/גדר בניה להריסה	המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ח.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור הנם עצים בוגרים. אין לפגוע בהם. תנאי להיתר בניה יהא הפקדת ערבות בידי עיריית ירושלים בסכום שיקבע ע"י מחלקת הגנות לעת מתן היתר הבניה.
ט.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
י.	היטל השבחה	א. הועדה 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.
יא.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	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: 1. 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. 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). ב. 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.
יב.	זיקת הנאה	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגל/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
יד.	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, ובכפוף לכל דין.
טו.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
טז.	גמישות	א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
יז.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יח"ד כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. קוי הבנין 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.

ג. שטחי הבנייה המרביים המפורטים לעיל הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).		
--	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		צפיפות (יחיד ליום נטו)	מסר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל	מבנה	גובה						שטחי בניה	שטחי הקובעות				
			1	3	11.80	7.5	6	43	160	1290	345	-	90	855	802	001	מגורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 120%.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית




7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			024714461	שריתח גזאוי וליד	מגיש התוכנית
			024714461	שריתח גזאוי וליד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			024714461	שריתח גזאוי וליד	בעלי זכויות בקרקע
	 SAWA אדריכלים Architects		055630578 081085631	שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	עורך התכנית