

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12766

מס' תכנית
12766
 20.02.2011
 משרד הפנים
 ירושלים

הכשרת בניין מגורים קיים בראס אל-עמוד

מחוז : ירושלים

מרחב תכנון מקומי : ירושלים

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>18466</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>111</u> ביום <u>11.11.11</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הכשרת בית מגורים קיים למשפחת דענה בראס אל עמוד

שטח התכנית נמצא בשכונת ראס אלעמוד 726 מ"ר .
אחוזי הבנייה המאושרים בחלקה 25% לפי תב"ע מס' 2668 .
הבניין הקיים בשטח נבנה ללא היתר בנייה , והבנין חורג באחוזי הבניה וקווי הבניין המאושרים .
התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה ו שינוי קווי בנין .
הבניין הקיים בשטח הוא בן 3 קומות ו3 יח"ד.
קווי הבניין שצויינו במצב המאושר של תשריט התכנית הם לפי התכנית המאושרת ומספרה 2668 כמו כן שטחי הבניה המאושרים שצוינו בהוראות התכנית.
החלקה היא בבעלותם הפרטית של משפחת דענה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת בניין קיים בראס אל עמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12766

מספר התוכנית

726 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20.02.2011

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

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 התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה מערב 223-625 מזרח - X
קואורדינטה דרום 631-125 צפון - Y
- 1.5.2 תאור מקום בשכונת ראס אל עמוד - ממזרח לדרך יריחו ומערב דרך ואדי קדום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה ראס אלעמוד
רחוב דרך יריחו
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.01.1998	4610 .	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול.	• שינוי	2668
16.7.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 .	• ביטול	תכנית המתאר 62
20.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב/5166
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתחזית	טויל בשיר	20/02/2011	ל"ד	14	ל"ד	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו. מתחזית	טויל בשיר	20/02/2011	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מתחזית	טויל בשיר	20/02/2011	1	ל"ד	1:100	• מנחה למעט מס יחיד המרב, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בנייה ושטחים שהינם מחייבים.	נספח בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		02-6283244	ראס אל עמוד	לי"ר	לי"ר	080349772	דענה ראגב	לי"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.2									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		02-6283244	ראס אל עמוד	לי"ר	לי"ר	080349772	דענה ראגב	לי"ר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	026272569	0524797324	ירושלים 91389 ת.ד. 51821	אדלר ליל	105556	027560374	נוהל בשר	אדריכל	
		026276585	צלמח אלדן 10 ירושלים	סיגמנט לתוכנה ומידות	1180	27606979	ראגי עמרי	מודד מוסמך	

20/02/2011

עמוד 7 מתוך 14

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 המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז 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**

יצירת מסגרת תכנונית להכשרת בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א'.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 338.90 מ"ר (מתוכם 308.40 מ"ר שטחים עיקריים ו- 30.50 שטחי שירות).
- הגדלת מסי קומות מ-1 ל סה"כ 3- קומות
- הגדלת מסי יחידות דיור מ' 1 ל 3 יחידת דיור.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר לפי תבי"ע מס' 2668 25% אחוזי בנייה	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.726	שטח התוכנית - דונם
		3	+2	1	מגורים - מספר יחיד
לפי תבי"ע מס' 25% 2668 אחוזי בנייה		308.40	+154.15	154.25	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים א'
	101	שטח ציבורי פתוח
	200	דרך מאושרת
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 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

כל הבניה תהיה מתומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

ב. עיצוב אדריכלי

א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.

ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

ג. יש להזיז את הקיר התומך למרחק שיאפשר גישה תיקנית לחניה.

ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת כולל תכנון קירות תומכים, והצהרת של מהנדס קונסטרוקציה לאישור מח' הדרכים ומח' התנועה.

4.2 חניה**4.3 היטל השבחה**

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

4.4 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, פרט לחניה התת קרקעית החודרת לתחום הדרך.

4.5 סטיה ניכרת

• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• קווי 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.

• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• השטחים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

4.6 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4.7 מבנה וגדר להריסה

א. המבנה והגדר המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, ע"י מגיש התכנית ועל חשבנו.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה וגדרות להריסה יהיה הריסת המבנה והגדרות.

4.8 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

על פי חוק העתיקות, תש"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.9 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.

- 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 לייעודו החדש של המבנה.

4.10 תנאים למתן היתר בניה

4.10.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה

המקומית או מי מטעמו.

4.10.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4.10.3 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 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4.10.4 תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

4.10.5 תיאום עם שפי"ע להחזרת שטח השצ"פ לקדמותו.

4.11 דרכים

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
 ב- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ג- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
 ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

תכנית מס' 12766

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והולאות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מננה (מטר)	מספר יח"י	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה להקובעת		גודל מנר"ש/מנר"י/מנר"ב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ציד	ציד-ימני	קידמי	מותחת לנניסה הקובעת	מעל לנניסה הקובעת				שטחי בנייה כ"ס	שטח	מותחת לנניסה להקובעת	עיקרי				שטח
אזורי	ציד-ציד	ציד-ימני	קידמי	מותחת לנניסה להקובעת	מעל לנניסה להקובעת	10.20	3	55%	338.90	0	0	30.50	308.40	617	1	מגורים א'
<p>הותמם למסומן בתשריט</p>																

20/02/2011

עמ' 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר**

- א. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .
- ב. השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

6.2 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים .




השימושים המותרים בשטח זה הם גנים ציבוריים ונטיעות.

תותר גישה לרכב - בין תא השטח המיועד למגורים לדרך

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/05/2009		ירושלים	080349772	דענה ראגב	מגיש התכנית
19/05/2009		ירושלים	080349772	דענה ראגב	בעלי עניין בקרקע
19/05/2009		ירושלים	027560374	טויל בשיר	עורך התכנית