

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11952

שם תוכנית: הכשרת בנין מגורים בראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 28.04.2011 נתקבל תיק מס' _____</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ מינהל תכנון יו"ר הועדה _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- מדובר בניין קיים, כאשר חלק ממנו גולש לכביש מאושר ע"פ תכנית 2668, ותכנית זו מציעה הכשרת המבנה הקיים, תוך מתן פתרון חלופי לכביש בהתבסס על התוואי הקיים.
- אחוזי הבניה לפי התכנית 2668 הם 50% משטח המגרש נטו, ותכנית זו מציעה העלאת אחוזי הבניה ע"מ לאפשר תוספת קומה ותוספת שתי יחידות דיור.
- לא נמצא היתר לבניין הקיים.
- מתנהל הליך שיפוטי בבית המשפט לעיניינים מקומיים בגין העבירה.
- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע והוא יוזם התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	ימ"רסם ברשומות
הכשרת בנין מגורים בראס אלעמוד	11952	מספר התוכנית	
	1887.47 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
28.02.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		ימ"רסם ברשומות
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכחה 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	
	223500	X	קואורדינטה
	630775	Y	קואורדינטה
1.5.2 תיאור מקום		ירושלים, ראס אלעמוד, דרומית מדרך יריחו הישנה, ומזרחית מכביש האמריקאי	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		ירושלים	
1.5.3 רשות מקומית		רשות מקומית	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		ירושלים	
1.5.4 יישוב		ראס אלעמוד	
1.5.4 שכונה			
1.5.4 רחוב			
1.5.4 מספר בית			
1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	לא מוסדר		מספרי חלקות בחלקן
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			
1.5.6 נושים ישנים			
מספר גוש	מספר גוש ישן		
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות			
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח		
לא רלוונטי			
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית			
לא רלוונטי			

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	לא רלוונטי	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	22.01.1998
תכנית 5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4393	06.04.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזים יוניס איהאב זן	14.04.2010	1	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מונחה למעט גובה הבנין ומס' יחידות הדיור, קוי הבנין, מספר הקומות ושטחי בניק.	נספח מס' 1 נספח בניין
	ועדה מחוזית	חאזים יוניס איהאב זן	28.02.2011	ל.ר.	13	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חאזים יוניס איהאב זן	28.02.2011	1	ל.ר.	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מחמד עמר היותם מונה	14.04.2010	4	ל.ר.	ל.ר.	1:250	מנחה	נספח מס' 2 נספח כבישים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקת (י)	זמ"ל	מס' סלולרי	סלפון	כתובת ראס אלעמור- (ירושלים)	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	
		0525313410			ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	080175979	מוסטא סלואדי	מוסטא סלואדי	מוסטא סלואדי	ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.2											
זמ"ל	מס' סלולרי	סלפון	כתובת ראס אלעמור, ירושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	מספר זווה ומשפחה
זמ"ל	0525313410			ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	080175979	מוסטא סלואדי	מוסטא סלואדי	מוסטא סלואדי	מוסטא סלואדי

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זמ"ל	מס' סלולרי	סלפון	כתובת רח' בן יהודה 2, ירושלים, ת.ד. 51655	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	מספר זווה ומשפחה	מספר זווה ומשפחה
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	02-5021270	רח' בן יהודה 2, ירושלים, ת.ד. 51655	ל.ר.	ל.ר.	41091	05697784	רחום יונס	אדריכל	אדריכל	עורך ראשי
	09-7995820	05063490 02	טייבה 40400	ל.ר.	ל.ר.	991	056261837	גיבארה תאופיק	מתנדב גיאודט ומודד		מודד
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	02-5021270	רח' בן יהודה 2, ירושלים, ת.ד. 51655	ל.ר.	ל.ר.	36720	081063935	איהאב זן	מתנדב מוסמך תאגיד		עורך אחראי
info@yarden-eng.com	026275463	05766464 65	רח' בן יהודה 2, ירושלים, ת.ד. 27226, ת.ד. 91271	ל.ר.	ל.ר.		033163577 060614476	מתמוד עמר חייס מונה	מתנדב מוכשרים		מתנדבים

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 ולבניה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

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 מבנה קיים, תוספת קומה ושינוי בתוואי דרך מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים בי ולדרך.
2. שינוי יעוד הקרקע מדרך למגורים בי ולמגורים אי 2.
3. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניני ציבור לדרך.
4. שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.
5. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
6. קביעת בינוי לתוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
7. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
8. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-4 יחידות דיור.
9. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 514.37 מ"ר מתוכם 502.07 מ"ר שטחים עיקריים ו-12.30 שטחי שירות.
10. קביעת מס' הקומות המירבי לשלוש קומות.
11. קביעת הוראות בגין דרכים וחניות.
12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.887
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
- ע"פ תכנית 2668 א' אחוזי בניה 50% משטח המגרש - לפני הזזת הדרך שטח המגרש היה 383.67 מ"ר		502.07	+310.24	191.83 מ"ר	מ"ר	מגורים
		4	+2	2 יח"ד	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים ב'	1	
מגורים א' 2	2	
דרך	3	

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

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה	ב.
הוראות	4.1.2
א. 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.
ב. תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או

<p>דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>		
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ג.</p>
<p>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.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ד.</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ה.</p>
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מסי 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>4. 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>5. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>ו.</p>
<p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה .</p>	<p>חניה</p>	<p>ז.</p>
<p>יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספחי הבינוי.</p>	<p>גמישות</p>	<p>ח.</p>
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>3. 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>תמ"א 38</p>	<p>ט.</p>

י, החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב"// 4	יותרו לפחות 20% 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, חלוקים, וכד').
-------------------------------------	--

4.2	מגורים א' 2
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א. חלות על שטח זה ההוראות החלות על אזור מגורים 5 מיוחד בתכנית 2668.	
ב. אין בתוכנית זו בכדי להכשיר עברות בנייה שנעשו בתחום תא שטח מסי' 2.	

4.3	דרך
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.3.1	הוראות
א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.	
ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדירי התנועה בהן, לאישור המחלקה להסדירי תנועה ומחלקת הדרכים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מחוזי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מותרת לניסוח הקובעת	מעל לניסוח הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (96)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יער/ מעורר'ם ב'		
								סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי עיקרי					
אחוזי	צדדי- שפאלי	צדדי- יפני	מותרת לניסוח הקובעת	מעל לניסוח הקובעת	14.56 מאמפלס תמורת ביותר	4	110%	514.37	0.00	148.37	12.30	333.70	467.59	1	מטרי'ם ב'
כמוסמן בתשריט															

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

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. הריסה

הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת ביצוע הדרך החדשה ע"י העירייה.

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	
	موسا	ל.ר.	080175979	מוסא סלואדי	מגיש התוכנית
	موسا	ל.ר.	080175979	מוסא סלואדי	בעלי עניין בקרע
27.3.11	חאזם יונס מ.ר. 08106393 אחזאב זין	ל.ר.	05697784 08106393	חאזם יונס אחזאב זין	עורך התכנית