

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לישיבת התכנון המחוזית

הוראות התוכנית 3 ת. 10. 2011

תוכנית מס' 13613

שם תוכנית: בניין מגורים 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' 13613 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 1741 ביום 7.11.11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בהכשרת ותוספת בנייה לבניין קיים ותוספת קומה מעל הבניין הקיים.
מטרת התכנית שינוי יעוד למגורים ב' הכשרת בנייה קיימת ותוספת קומה שה"כ 4 קומות. 5 יחידות דיור.
לבעל הקרקע יש הליך משפטי וקבל קנס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין מגורים בראס אל-עמוד
		מספר התוכנית	13613
	1.2 שטח התוכנית		959 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	הפקדה
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	27.10.2011
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
		<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223200
		קואורדינטה Y	630550
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונה: ראס אלעמוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	ראס אלעמוד
		רחוב	ראס אלעמוד
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשימות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	• שומא	• חלק מהגוש	לי"ר	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	22.1.1998
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החנייה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 1593	27.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית המעליות, הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	06.04.1996
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' חוסיין מסודרה	27.10.2011	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' חוסיין מסודרה	27.10.2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' חוסיין מסודרה	27.10.2011	1	לא רלוונטי	1:100	* מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים ההוראות על התשריטים.

* תכנות בינוי אחידות לצנ"ן : מספר יחידות דיוור איברי, אופה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה, אירכיים שהונג אחייכיים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י) לא	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא	לא	02-5822743	0545-213572	02-6287279	ראס אלעמוד 97300 ירושלים	לא	לא	לא	080454648	קאסם עבד אלחק	לא

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

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
לא	02-5822743	0545-213572	02-6287279	ראס אלעמוד 97300 ירושלים	לא	לא	080454648	קאסם עבד אלחק	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hussein@gmail.com	0722341746	0544-287284	0722341746	שועפט - אשבי 8 ירושלים	לא	לא	לא	114241	081031692	חוסין מסודה	אדריכל
Musa3@bezeq.net	02-6567604	0522-676115	02-6567605	בית הניה - ירושלים	לא	לא	לא	1310	021843841	מורד מזוסן	מורד

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 בניין קיים בן 3 קומות ותוספת קומה מעל בניין קיים ליצירת 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד ממגורים ושמור ערכי נוף לאזור מגורים ב'.
2.2.2	הגדלת שטחי בנייה למגורים בשטח התכנית וקביעתם ל- 1154.5 מ"ר מתוכם 1113.50 שטחים עיקריים ו-41 מ"ר שטחי שירות.
2.2.3	קביעת קווי בניין חדשים, כאמור.
2.2.4	הגדלת מספר יחדות הדיור מ-2 ל-5 יחדות דיור.
2.2.5	הגדלת מספר הקומות מ-1 קומות ל-4 קומות.
2.2.6	קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
2.2.8	קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
2.2.9	קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
2.2.10	קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.959 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים במצב מאושר מחושבים בהתאם לתביע 2668 המאושרת.		1113.5	+922.5	191	מ"ר	מגורים ב'
		5	3+	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הרשקה		תאי שטח	יעוד מגורים ב'
תאי שטח כפופים	עץ לשימור	הרשקה	מגורים ב'		
	1	1,100	100		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
99.4%	953	953	אזור מגורים ושומר ערכי נוף
0.06%	6	6	דרך מאושרת
100%	959	959	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.	א.
<p>תנאים למתן היתר בנייה בשטח :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מ"זוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	ב.
<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש.</p>	ג.
קולטי שמש על הגג:	ד.
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)	

	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	<p>חומרי בנייה :</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 763(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.</p>
ז.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושרע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח.	<p>מתקני תקשורת</p> <p>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.</p>
ט.	<p>גדרות ומחסנים להריסה :</p> <p>ה גדרות והמחסנים המסומנים בתשריט בצבוע מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י.	<p>עצים לשימור:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יא.	<p>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע</p> <p>במתחם הבנוי, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p>

דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרית.
- ב. השטח הצבוע בתשרית בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתכנית						מעל לתכנית	מתחת לתכנית	שטחי בניה	שטחי שירות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	4	כמפורט במס' 1	45	5.2	5	1154.5	0	0	41	1113.5	953	001	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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.
- לצורכי ציבור

6.2 הפקע לצורכי 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 חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות 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:
- ב. 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.
- ג. 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).
- ד. 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

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קאסם עבד אלחק	חתימה:	תאריך: 27.10.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: לי"ר

עורך התוכנית	שם: חוסין מסודה	חתימה:	תאריך: 27.10.2011
	תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר

בעל עניין בקרקע	שם: קאסם עבד אלחק	חתימה:	תאריך: 27.10.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: