

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 22.11.2011
 נתקבל
 תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13532

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה לבניין מגורים בראס אל עמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית למגרש מגורים בראס אל עמוד הכלול בתכנית 2668 המיעדת את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך כפרית.
הבנין הקיים במגרש הוא בנין בן 3 קומות. קיים היתר בניה לשתי קומות מתוך השלוש. הוגש כתב אישום נגד בעל הקרקע.
התכנית מיעדת את המגרש ל אזור מגורים ב' באחוזי בניה של 150.5% כולל, ולחניון בו תתוכנן החניה הנדרשת.
בבנין הקיים 4 יח"ד, והתכנית מבקשת להוסיף קומה, אך לא להגדיל את מס' יחידות הדיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים בראס אל עמוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13532	מספר התוכנית		
0.982 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
6.11.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ⁽²⁾		

⁽²⁾ הוראות בדבר תכנון תלת מימדי ראו פרק 11 בעמ' 52 באוגדן. עמוד 3 מתוך 16

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223225
קואורדינטה Y 630450

1.5.2 תיאור מקום ראס אל עמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית 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

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק		

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.1.1998	4610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול	שינוי	2668
21.1.10	6052	הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	כפיפות	ב/5166
22.3.96	4393	הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות.	כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית אילה רוטאל	17.6.2010		15		מחייב	הוראות התכנית
		אדריכלית אילה רוטאל	17.6.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדריכלית אילה רוטאל	17.6.2010	1		1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי

* מחייב לעניין מסי קומות, אחוזי הבניה, גובה, קווי בניין ויחיד.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5422224		ראס-אל-עמוד י-ם				080508963	עדטן אנוס		

1.8.2 יזם במועל לא רלוונטי

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	050-5422224		כתובת			ראס-אל-עמוד י-ם		080508963	עדטן אנוס			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	טלפון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ronela@netvision.net.il	02-6738570		הרכבת 53 י-ם		02-6731862		27790	51565687	אילה רונאל		עורך ראשי	
eliedrey@netvision.net.il	02-6482270		האומן 18 י-ם		02-6795759		407	10879393	אליהו אדרעי		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
לי"ר	

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**

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומה לבניין בראס אל עמוד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. שינוי ייעוד מדרך כפרית לדרך.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-841 מ"ר מתוכם 759 מ"ר לשטח עיקרי.
- ד. קביעת מספר הקומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.
- ט. קביעת הוראות בגין הריסה.
- י. קביעת הוראות בגין חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.982 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 2668.		759	+416.5	342.5	מ"ר	מגורים
		4	+1	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
חניה	הריסה	עצים להעתקה	עצים לשימור	עצים לעקירה			
1	1	1	1	1	1	מגורים ב'	
2	2				2	מגורים 5 מיוחד לפי תכנית מאושרת 2668	
	10	10		10	10	דרך	

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 ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
	<p>1. נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, מס' יח"ד, גובה בניה, מיפלסי ה-0.00 ומס' קומות שהינם מחייבים.</p> <p>2. תא שטח מס' 2 ישמש לחניה עבור הבנין בתא שטח מס' 1. בתא שטח מס' 2 לא תותר בניה.</p> <p>3. תותר תוספת קומה על הבנין הקיים בתא שטח מס' 1 ותותר</p>

<p>תוספת אגף חדש הכל כמפורט בנספח הבינוי. ובהתאם לשטחים המפורטים בסעיף 5.</p>		
<p>1. עבודות עפר : גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. 2. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>ב.</p>
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. תותר בניית מצללות, בתחום קווי הבנין, המצללות יבנו מעץ או מתכת בשילוב צמחיה. 3. הגנות יהיו שטוחים ולא יותר שמוש בגנות רעפים או גנות משופעים. יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ג.</p>

	<p>4.2</p>
<p>דרכים</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מסומן בתשריט	
			מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי						מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי			
מגורים ב' סה"כ	1	559	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	150.5	50%	4	3	14.0	1	4	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	
			מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי	מרחק לבנייה מקומות עיקרי											מרחק לבנייה מקומות עיקרי
		559				841										

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

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

1. תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון- דרכים, ניקוז, ביוב ומים.
2. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בינינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

ב. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין כולל החזיתות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
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.
4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות.
5. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
6. תנאי להיתר בניה יהא הריסת הסככה המסומנת להריסה בתכנית זו.

6.2 רשות העתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. 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.

6.3 חיזוק מבנים-תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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:
2. 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.
3. 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).
4. 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.

6.4 פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5 חניה

- א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. מיקום החניות, יהא בשטח המסומן בתשריט (בתא שטח מס' 2) ובנספח הבינוי לחניה.

6.7 סטיה ניכרת

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. מס' הקומות המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. סטיה מהוראות התכנית המורות על הריסת הסככה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 גדר, מדרגות וסככה להריסה

- א. הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה, יהרסו לעת ביצוע הכביש ע"י היזם ועל חשבונו.
 ב. הסככה תהרס ע"י היזם ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה.

6.10 עצים לעקירה ושימור

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
 ו. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 ז. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.
 ח. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום.
 נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.11 חלחול מי נגר

יותרו לפחות 25% 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 וחלוקים).

6.12 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.

6.13 חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.14 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.

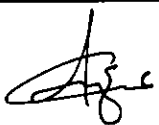
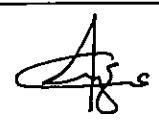
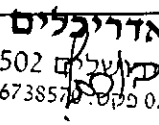
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וביוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית-15 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/11/11			080508963	עדנאן אנוס	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
21/11/11			080508963	עדנאן אנוס	בעלי עניין בקרקע
21/11/11		רונאל אדריכלים הרכבת 53, קניון סלמה טל. 02-6731862 פקס 02-6738570	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית