

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13135

תוספת בניה בשכונת ראס אל עמוד.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
ת"ת 03
בתקבל

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית. תיק מס' 13135

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 13135

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בניה לפי תכנית 2668 המאושרת.

התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' תוך הגדלה במס' הקומות המרביים ושינוי בקווי הבניין.

המגרש הוא שטח בנוי, נתקבל היתר בניה, קומה א' נבנתה חלקית ללא היתר. קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה בשכונת ראס אל עמוד.
------------------------------	------------	--------------------------------

13135	מספר התוכנית
-------	--------------

1.2 שטח התוכנית	752 מ"ר
-----------------	---------

1.3 מהדורות	שלב
-------------	-----

- מתן תוקף.

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

25.02.12	תאריך עדכון המהדורה
----------	---------------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
-------------------	-------------

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא 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"ד	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות
-----	---

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223/425
קואורדינטה Y 630/975

1.5.2 תיאור מקום טלעת אבו סווי.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראס אל עמוד

שכונה רחוב מספר בית
ראס אל עמוד
טלעת אבו סווי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	ל"ר	ל"ר	-----	-----

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	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 משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יחר ההוראות בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	4610	22.01.1998
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	◦ כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	◦ כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזות	אבו גנאם מחמד	25.02.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית*	נספח בניוי
	1. מחוזות	אבו גנאם מחמד.	25.02.12	--	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזות	אבו גנאם מחמד.	25.02.12	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

*מחייב לענין: גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד שטחי בניה וקווי בנין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חקתני	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
			0526488223		ראס אל עמוד- ירושלים-			ל"ר	080689169	אבו סווי אקרם		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0526488223		ראס אל עמוד- ירושלים-			080689169	אבו סווי אקרם	מקצוע / תואר	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164, ירושלים			080441975	74623	אבו ג'מאל מחמד	אדריכל	• עורך ראשי
			0524342828	טייבה- המשולש			029942513	1058	תאגיד יחיא אשרף		• מורדד

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
ל"ר	ל"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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מחוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית לשם תוספת 4 יח"ד חדשות. (סה"כ יח"ד 6 יח"ד).
3. הגדלת מס' הקומות המירביים מ 2 קומות ל 3 מעל קומת מרתף חלקית.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 837.0 מ"ר מתוכם 767.0 מ"ר שטחים עיקריים 70.0 מ"ר שטחי עזר.
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ו/ או לשימור.
7. קביעת הוראות בגין סככה וגדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.752 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
376 (לפי 2668 הזכויות באזור 50%, מגורים 5)	767.0		+391.0	376	מ"ר	מגורים
	6		+ 4	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	הריסה	עצים להעתקה/לשימור
מגורים ב'	1		1	1

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 אדרכלי:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג של גוון, סיתון וכיחול אבן אבן של הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 6.**

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה לאישור מהנדס הוועדה

המקומית, או מי מטעמו.

-הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המרש.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

5.גדר וסככה להריסה: הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט להריסה מיועדים להריסה ויהרסו

כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

ד. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ה. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ו. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ח. עצים לשימור/ להעתקה:

1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ט. 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.

י. סטיה ניכרת:

-גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
-מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
-קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת	מעל					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	3	12.06	6	111	837.0	20	-----	50.0	767.0	752.0	1	מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות:**6.1. רישום התכנית:**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ

6.2 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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
- 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:
 - 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.
 - 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).
 - 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.

6.3 חלחול מי נגר

ייותרו 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).



7. ביצוע התוכנית: ל"ר**7.1 שלבי ביצוע:**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית: ל"ר

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080689169	אבו סווי אקרם	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080689169	אבו סווי אקרם	בעלי עניין בקרע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית