

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13650

תוספת בניה בשכונת ראס אל עמוד.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>25.03.2012</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5.2.12</u></p> <p>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> _____ תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

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, קיים בנין בן 2 קומות שנבנה לפי היתר. 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.

מספר התוכנית 13650

1.2 שטח התוכנית 830 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

20.03.12 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

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 223/025
קואורדינטה Y 630/525

1.5.2 תיאור מקום אל סוויח-ראס אל עמוד-ירושלים-

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב ירושלים
שכונה ראס אל עמוד
רחוב אל סוויח.
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק	-----	44

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	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 2668	4610	22.01.1998
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

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 מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א —

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1.מתוזזית	אבו נגאם מחמד	20.03.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי מספח מס' 1
	1.מתוזזית	אבו נגאם מחמד	20.03.12	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1.מתוזזית	אבו נגאם מחמד	20.03.12	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית
	1.מתוזזית	ג'אבר סאג'י	25.12.10	1	ל"ר	1/250	מנחה	נספח מס' 2 (תכנית דרך)

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

*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ושטחי בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0526488223		ראס אל עמוד			ל"ר	080526379		סאלם מוסטפה

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	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	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0526488223		ראס אל עמוד			080526379	סאלם מוסטפה	מקצוע / תואר	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamoffice@yahoo.com		0505- 265973	02-6274686	38164. ת.ד.			74623	080441975	אבו נאם מתמד	אדרכת	•
musas@bezeqint.net			0522676115	בית הניגה- ירושלים			1068	033238536	אבו רגב נזאר		• מודד

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:**

הרחבת דירות ותוספת 2 קומות לבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' ולדרך משולבת.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א לשם הרחבת 4 יח"ד קיימות.
 - ב. תוספת 2 קומות עיליונות מעל הבנין הקיים בו 2 קומות.
 3. הגדלת מס' הקומות המירביים מ 2 קומות ל 4 קומות.
 4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 930 מ"ר מתוכם 805 מ"ר שטחים עיקריים 125 מ"ר שטחי שירות.
 5. תוספת של 4 יח"ד, סה"כ יח"ד בשטח התכנית 8 יח"ד.
 6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 8. קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.
 9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
 10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.830 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 50% זכויות בניה.		805	+390.0	415.0	מ"ר	מגורים
		8	+ 4	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	1 הריסה
דרך משולבת	10	1 עצים לשימור

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 גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. תותרנה התוספות הבאות בשטח:

1. תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2. תוספת 2 קומות מעל הבנין לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ג. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 8.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. 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 מיזוג 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

5. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה

המקומית, או מי מטעמו.

6. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח דרך הגובלת למגרש.

ה. מבנה וגדר להריסה: הגדר והמבנה 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.

ו. 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.
ז. קולטי שמש על הגג:

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

ח. 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.

י. 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.
יא. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

יא. סטיה ניכרת:

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

יב. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

4.2 דרכים:

4.2.1. "דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"

4.2.2. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד לפי ד"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח תא שטח	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	סה"כ				מתחת לקובעת	הקובעות
בתחום למסומן בתשרי	בתחום למסומן בתשרי	בתחום למסומן בתשרי	4	15.46	11	8	25	137	930	---	---	125	805	680	1	מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות:**6.1. 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 מפני 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.

6.2. חלחול מי נגר

ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3. 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, ובכפוף לכל דין.

6.4. חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. 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 יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. 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.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

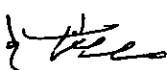

7. ביצוע התוכנית: ל"ר**7.1 שלבי ביצוע:**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080526379	סאלם מוסטפה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080526379	סאלם מוסטפה	בעלי עניין בקרע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 4625		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית