

✓
10-11-12
מנ"כ
מנ"כ

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית

12.06.2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13291

שם תוכנית: תוספת בניה בבניין מגורים בשכ' ראס אלעמוד, ירושלים.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

1-5.05.2012

נתקבל

יום מס'

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: מתאר מקומית.

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית הקליטה ביום:</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 י"ד הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבינון או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.389 דונם מיועד למגורים והשאר, על פי תב"ע 2668 השטח מיועד לאזור מגורים 6 מיוחד.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)
הבניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת שקיימת בפועל הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

.1

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה בבניין מגורים בשכ' ראס אלעמוד, ירושלים.
	מספר התוכנית	13291
1.2 שטח התוכנית		0.389 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	29/05/2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223475
		קואורדינטה Y	630650
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים-שכ' ראס אלעמוד.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר.
		שכונה	ראס אלעמוד.
		רחוב	לי"ר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5				גושים וחלקות בתוכנית	
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן(חלקה ארעית)	מספרי חלקות בחלקן	לי"ר.
30899	לא מוסדר	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.					

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
	לי"ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
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	שנה לועזית: 22.01.98
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ז שנה לועזית: 22.03.96
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה לועזית: 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	12/05/2012	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	12/05/2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	12/05/2012	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב חלקית	נספח כינוי

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

* מחייב לעניין : גובה, מסי יחיד, קווי בניין, שטח בניה.

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוט/ חלקת(ים) ל"ר.	דוא"ל ל"ר.	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון ל"ר.	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ל"ר.
			0522373354	-	ראס אלעמוד- ירושלים	ל"ר.	ל"ר.	ל"ר.	080141161	עבד אלרחמאן אלשרכאתי	

בעלי עניין בקרקע											1.8.2
דוא"ל ל"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר.	
				ראס אלעמוד- ירושלים	ל"ר	ל"ר	080141161	עבד אלרחמאן אלשרכאתי			

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	ל"ר.	ל"ר.	08059353	40049	עוד פהים	אדריכל	
	2347685	-	5835802	חנינה, ירושלים	ל"ר.	ל"ר.	-	40049	גבארה תופיק	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
לי"ר.	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**

תוספת בניה לשם הרחבת יחידת דיור בבניין מגורים בשכ' ראס אלעמוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א.
2.2.2	תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יחיד.
2.2.2	תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יחידת דיור.
2.2.3	הגדלת מספר קומות מ- 2 ל- 3 קומות
2.2.4	הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל- 345.00 מ"ר מהם כ- 336 מ"ר שטחים עיקריים ו- 9.00 מ"ר שטחי שירות.
2.2.5	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.6	קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנינים, כאמור.
2.2.7	קביעת הוראות בניין וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.8	קביעת הוראות בגין מבנה/מדרגות להריסה.
2.2.9	קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.389
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תב"ע 2668	לי"ר	336	238.75+	97.25	מ"ר	מגורים
		2	-	2	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	מבנה/ מדרגות	
		להריסה	
	1	1	מגורים א'

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	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים א'	389	אזור מגורים 6 מיוחד.
100%	סה"כ	389	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	העתקה מתקנים על גג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ג.	מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	זכויות בניה: הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	עצים לשימור: 1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 2. סימון בתשריט-עצים לשימור: כל העצים במתחם לשימור כולל עץ הברוש בכניסה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעסו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ו.	גריסת פסולת בניה ופינויה באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"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.
ז.	הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ח.	מתקני תקשורת 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.
ט.	חלחול מי נגר 1. 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 וחלוקיס).

י.	<p>תמ"א 38-חיזוק מבנים</p> <p>היתר לתוספות בניה 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 2413 (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>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.</p>
יא.	<p>תנאים למתן היתר בניה 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 בקנ"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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/גודל	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שטחי שירות	שירות			
			1	2	7.00+	35	2	2	88.6	345	79	9.00	257	389	1	מגורים
																אי'

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 מבנה/מדרגות/להריסה	
מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל תשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.	
6.3 סטייה ניכרת	
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

כ- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 5/12/2012	חתימה: عبد الرحمن شرباتي	שם: עבד אלרחמאן אלשרבאתי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		
תאריך: 12/05/2012	חתימה: אדרסל עבד פהים מס' 40049	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		
תאריך: 12/05/2012	חתימה: عبد الرحمن شرباتي	שם: עבד אלרחמאן אלשרבאתי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		