

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14073

שם תוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין קיים בשכונת ראס אלעמוד

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

07 08 2006

נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>1.7.12</u> 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><u>ד"ר יעקב</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת ראס אלעמוד.
2. במגרש קיים בניין מגורים. הבניין כולל 2 קומות מגורים, 3 יח"ד כאשר 2 יח"ד מתוכן מתוכננות בצורת דופליקס.
3. התכנית מציעה תוספת של 2 קומות בצורה מדורגת באותו אופי של הבינוי הקיים.
4. התכנית מציעה סה"כ 7 יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 מיוחד" בתכנית 2668. חלק מן המגרש נקבע בתכנית 2668 כדרך. הדבר מתבטא בתכנית זו ע"י חלוקה לשני תאי שטח עם שימושים שונים – לדרך ולמגורים.

2. ישנו היתר לבניין הקיים שמספרו 89/966.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות כהרחבת הקומות הקיימות כבר בנויות בפועל ומסומנות בקו אדום מרוסק.

2. שתי הקומות הנוספות אינן בנויות והן מסומנות בקו אדום רציף.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.
3. אין הליכים משפטיים בגין החריגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין קיים
בשכונת ראס אלעמוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפרסם
ברשומות

14073

מספר התוכנית

947.88 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

22.07.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

ק

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

למי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם מוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222775
קואורדינטה Y 630525
- 1.5.2 תיאור מקום מזרחית משכי ואדי קדום ומכביש האמריקאי מערבית משכו' אבו דיס ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים נפה ירושלים שכונה רחוב מספר בית ראס אלעמוד
- ימרסס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק מהגוש		

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	תכנית מתאר 62
22.01.1998	י.פ. 4610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיות לחול.	שינוי	2668
21/1/2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5166 ב'
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם ינוס איהאב זן	22.07.2012	--	15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חאזם ינוס איהאב זן	22.07.2012	1	--	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם ינוס איהאב זן	22.07.2012	1	--	1:100	מחייב חלקיית *	תכנית בניין ופיתוח נוספת (מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר יחיד, מספר קומות, גובה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

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

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

מוניח התוכנית 1.8.1											
גוש/תלתי	זמ"ל	מסך	סלולי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5021270		6289182	ראס אלעמוד', ירושלים ת.ד. 51978	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	080274152	טאכל דויק	
		02-5021270		6289182	ראס אלעמוד', ירושלים ת.ד. 51978	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	080274160	מוסא דויק	

יזם במועל 1.8.2										
זמ"ל	מסך	סלולי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זמ"ל	מסך	סלולי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5021270		02-6289182	ראס אלעמוד', ירושלים ת.ד. 51978	ל.ר.	ל.ר.	080274152	טאכל דויק		בעלים
	02-5021270		02-6289182	ראס אלעמוד', ירושלים ת.ד. 51978	ל.ר.	ל.ר.	080274160	מוסא דויק		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	מסך	סלולי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aldar.art@gmail.com	02-5021270		02-5021270	רח' דוד יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	ל.א. רלונטי	41091	05697784	חאזם יניס	אדריכל ומתכנן עירוני.	
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	052-5662591	02-5021270	רח' דוד יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	לא רלונטי	36720	081063935	איהאב זן	תאודריכלות	עורך אדריכלי
af8q@israstrv.net.il	6711433		6711431	צור פאח, ירושלים	לא רלונטי	1668	033238538	אבו רגיב ניזאר	מודד מוסמד	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
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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 2 קומות ו- 5 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - שינוי שטח מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בינוי להרחבת בניין קיים.
 2. תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
- ג. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות.
- ד. קביעת בינוי לתוספת חדרי הסקה.
- ה. קביעת בינוי לתוספת מחסנים.
- ו. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ז. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1346.57 מ"ר (בהם 1249.09 מ"ר שטחים עיקריים ו 97.48 מ"ר שטחי שירות)
- ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, חניה, נגר עילי וחיזוק מבנים.
- י. קביעת הוראות בגין הריסה.
- יא. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.94788

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר ע"פ היתר 89/966		1249.09	+1021.42	227.67	מ"ר	מגורים
מאושר ע"פ היתר 89/966		7	+5	2 יח"ד *	מס' יח"ד	

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

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעד
זיקת הנאה	עצים לשימור	הריסה	תאי שטח	ממחיים ב'	
1	1	1	1	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היזמון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
92.17%	873.70	מגורים ב'	92.17%	873.70	אזור מגורים 6 מיוחד
7.83%	74.18	דרך מאושרת	7.83%	74.18	דרך מאושרת
100%	947.88	סה"כ	100%	947.88	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
מגורים עם זיקת הנאה למעבר רגלי במדרכה הקיימת		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	1. תותר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי. 2. הקומה העליונה הינה קומה חלקית בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.
ב.	פסולת בניה	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ג.	תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ד.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה.	רשות 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.
ו.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז.	גדר להריסה	הגדר המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.
ח.	סטיה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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.

		4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ט.	גמישות	יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
י.	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב' / 4	יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליו וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
יא.	תמ"א 38	<p>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 אתר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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). 3. 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 .
יב.	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
יג.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
יד.	זיקת הנאה	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו מעבר ציבורי להולכי רגל. 2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל.	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

יעד	מס' תא שטח	גודל פנ"ש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/מחוזים			אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מסל לבנייה הקובעת	מסל לבנייה לקובעת	מסל לבנייה לקובעת								
מגורים ב	1	873.70	423.84	22.11	825.25	155%	7	8	33.19%	+7.02	2	3	כמסומן בתשריט
					1346.57	155%	7	8	33.19%	649.74			

הערות לסבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם ללד"שות התקן.
 * גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. 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.

6.3. תצ"ר

- a. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 b. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 c. השטח שמיועד לדרך ירשם ע"ש עיריית ירושלים.

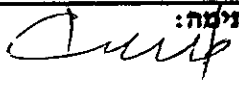
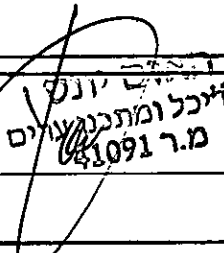
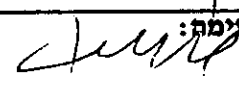
7. ביצוע התוכנית

לא רלוונטי

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 4/8/12	חתימה: 	שם: טאלב דויק ת.ז. 080274152	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שם: מוסא דויק ת.ז. 080274160	
תאריך: 4/8/12	חתימה:  התאגדות כלל ומתכננים מ.ר 41091	שם: האזם יונס איהאב זן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 4/8/12	חתימה: 	שם: טאלב דויק ת.ז. 080274152	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: מוסא דויק ת.ז. 080274160	
		תאגיד:	