

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12696

תוספת בניה לשני בנייני מגורים, ראס אל-עמוד, סילוואן

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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

מספר תכנית 12696, שם תכנית: תוספת בניה לשני בנייני מגורים, ראס אל-עמוד -ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בחלק מהחלקה מס' 41 בגוש 29988 ע"פ תצר מס' 643/07 בשכ"י ראס אלעמוד והמיועדת לפי תכנית המתאר מס' 2668 לשני יעודים לאיזור מגורים 6 מיוחד (25% אחוזי בניה) ולדרך, על המגרשים הנ"ל קיים שני בניינים בניין מס' 1 בן שתי קומות מעל קומת חנייה ובניין מס' 2 בן קומה אחת.

תוכנית 12696 מהווה תוכנית שינוי נקודתית לתב"ע שמספרה 2668 המייעדת את השטח בו מצוי המבנה שבנדון לאיזור מגורים 6 מיוחד, בתוכנית זו מוצע שינוי ייעוד לאזור מגורים ב' ל-4 קומות עד 160% בניה לפי מדיניות הוועדה היום.

מגישי התכנית יזמו תכנית זו למטרת הגדלת אחוזי הבנייה ותוספת עוד קומה לבנין הקיים, וזה בהתאם למדיניות התכנון באזור. הקרקע היא בבעלותם של מגישי התכנית הבלעדית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לשני בנייני מגורים, ראס אלעמוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
12696	מספר התוכנית		
1.223 דונם		שטח התוכנית	1.2
	שלב	מהדורות	1.3
<ul style="list-style-type: none"> • אישור 	מספר מהדורה בשלב		
1			
4.7.2012	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 223425
 קואורדינטה Y 630250

1.5.2 תיאור מקום שכי ראס אלעמוד דרום מזרח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב ירושלים
 שכונה ראס אלעמוד
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק	41	חלקה ארעית 2,1 לפי ת.צ.ר 643/07

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך שנה לועזית	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.1.1998	י.פ. 4610	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	2668
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
שנה עברית: י' תמוז התשס"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אד' מחמד אבו גנאם	20.4.2011	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אד' מחמד אבו גנאם	20.4.2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצט)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אד' מחמד אבו גנאם	20.4.2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

הנושאים הבאים מחייבים מס' יח"ד מרבי גובה, מס' הקומות, קווי בניין.

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	שם פרטי / תואר
חלקה 41 גוש 29988			0522400966 0522551771		ראס אלעמוד ת.ד. 67327	לי"ר	לי"ר	לי"ר	081006553 026158758	לואי עוזר איאד מנאהד	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522400966 0522551771	ראס אלעמוד ת.ד. 67327	לי"ר	לי"ר	081006553 026158758	לואי עוזר איאד מנאהד	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0505265973	ירושלים	לי"ר	משרד ריואק	74623	80441975	מוחאד אבו גנאם	אדריכל
Musa3@bezeqint.net		0522676115	02/5816687	בית חנינא ירושלים ת.ד. 54290	לי"ר	ירושלים	1310	021843941	מוראז מחיסן	מהנדס ומודד מוסמך

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז 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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה לשני בנייני מגורים קיימים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :
1. מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב' .
 - ב. 1. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות חדשות לבניין מס' 1 הקיים בתא שטח מס' 1.
 2. קביעת בינוי לשם תוספת 2 קומות חדשות לבניין מס' 2 הקיים בתא שטח מס' 2.
 - ג. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל –
 1. 1155 מ"ר בתא שטח מס' 1 (מתוכם 848 מ"ר שטחים עיקריים) ו-307 מ"ר שטחי שירות),
 2. 692 מ"ר בתא שטח מס' 2 (מתוכם 666 מ"ר שטחים עיקריים) ו-26 מ"ר שטחי שירות),
 - ד. הגדלת מספר יחידות ל- 6 יחידות דיור לבניין מס' 1 ו ל- 3 יח"ד בבניין מס' 2.
 - ה. הגדלת מספר הקומות ל-3 קומות נעל הכניסה הקובעת ו 2 מתחתיה בבניין מס' 1 ו 3 קומות בבניין מס' 2.
 - ו. קביעת קווי בניין חדשים .
 - ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ט. קביעת הוראות בגין מבנה ו מדרגות להריסה.
 - י. קביעת הוראות בגין דרך עם זכות למעבר לרכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.223 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1514	+ 1060	454	מ"ר	מגורים
		9	+ 5	4	מס'י יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	זיקת הנאה למעבר ברכב		
1,2	1	1,2	מגורים א'
		101	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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה	ב.
הוראות	4.1.2
1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 1 יהיה 6 יחידות דיור ובבניין מס' 2 3 יחיד. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. בניה ומדרגות להריסה:	א.

	<p>הבניה והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ב.	<p>חניה</p> <p>א-החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ב-תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ד.	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ו.	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. יש לקבל את אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

ז.	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח.	<p>שירותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
ט.	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
4.3	<p>שם ייעוד: דרך מאושרת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
תשריט	תשריט	תשריט	2	3	12.24	8	6	35%	159%	1155	275	97	32	751	725	1	מגורים ב'		
עפ"י	עפ"י	עפ"י	-	3	11.30	6	3	46%	142%	692	-	-	26	666	486	2	מגורים ב'		

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות

6.1. 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.
6.2. 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.
<ol style="list-style-type: none"> 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 לייעודו החדש של המבנה.
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. החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34/ב' 4
יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').
6.5. גמישות
א. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מטר מהגובה המצוין בטבלה מס' 5.
6.6. סטייה ניכרת
<ol style="list-style-type: none"> א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. שטח הבניה המירבי כמצויין בסעיף מס' 5 הנ"ל הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה.
6.7. חלוקה ורישום
<ol style="list-style-type: none"> א. 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. ב. 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. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל

מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

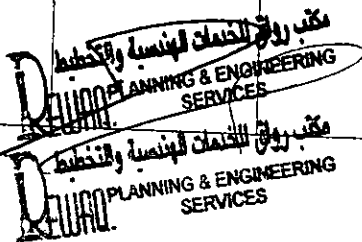
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	لؤي عواد إياد عواد		081006553	לואי עווד איאד מגאהד	מגיש התוכנית
	إياد عواد			לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	لؤي عواد إياد عواد		081006553	לואי עווד איאד מגאהד	בעלי עניין בקרקע
			80441975	אדריכל מוחד אבו גנאם	עורך התכנית


 مكتب تخطيط وهنجرى
 PLANNING & ENGINEERING
 SERVICES