

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
3-09

הוראות התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13205

שם תוכנית: תוספת קומות ויחידות דיור בראס אל עמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

9.9.10

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אלי גלדר

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : הכשרת בניה קיימת+ תוספת של שתי קומות בשכ' ראס אלעמוד- ירושלים .

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת ראס אלעמוד במזרח ירושלים על שטח של 1.021 מ"ר , במקום חלה תכנית מאושרת מס' 2668

היעודים המאושרים בתכנית 2668 הם :

1- אזור מגורים 5 מיוחד.

2- דרך מאושרת.

3- שטח נוף פתוח.

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' .

מצב בניין קיים :

בתכנית הנ"ל קיים בניין ללא היתר בן שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד , שתי דירות מתחת מפלס כניסה הקובעת לבניין, ושתי דירות מעל מפלס כניסה.

בניה מוצעת :

התכנית מציעה תוספת של שתי קומות קומה שניה חלקית סה"כ 3 יח"ד,

סה"כ בבניין 4 קומות , קומת מרתף קומה תחתונה תחת מפלס כניסה ושלוש קומות מעל מפלס כניסה הקובעת לבניין סה"כ 7 יח"ד

קיימים הליכים משפטיים.
הקרקע היא בבעלות המגיש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויחידות דיור בראס אל עמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13205

מספר התוכנית

1021 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06.05.12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

• כן

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 223-425
 - קואורדינטה Y 630-275
- 1.5.2 **תיאור מקום** ראס אלעמוד
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
 - ירושלים
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - ראס אלעמוד
 - ל"ר
 - ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר			41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושם ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
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
16.01.2001	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול.	• שינוי	2668

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האשור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	נודה שובל	10.02.12	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות תכנית.
	ו.מחוזית		10.02.12	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית		10.02.12	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית *	נספח בניוי

כל מסמכי התכנית 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 יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

* מחייב לעניין : גובה, מסי יחיד, מסי קומות וקווי בניין.

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגשי התכנית
		0522312878		ראס אלעמוד- ירושלים	שם רשות מקומית		081004681	סלים אלרגבי	ל"ר	מגשי התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגשי התכנית
		0522312878		ראס אלעמוד- ירושלים	שם רשות מקומית		081004681	סלים אלרגבי	ל"ר	מגשי התכנית

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מנהל, שם תאגיד, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגשי התכנית
	02-5865787	054649612	025865787	רח' מורגנטאן 18/2- ירושלים			21667	009746066	נירה שובל	אדריכל	עורך ראשי
	02-6711443			אשדוד- רובע הסיטי		שרותי מדינה והנדסה	959	307040618	מורטוב אלכס	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים לחלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	לי"ר
הועדה המחוזית	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת קומות ויחידות דיור בשכונת ראס אל עמוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1023.10 מ"ר (מתוכם 914.06 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 109.04 מ"ר).
- הגדלת מס' יחידות דיור מ-4 ל-7 יח"ד.
- הגדלת מס' קומות 2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת קוי בנין חדשים.
- שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.021

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ התכנית המאושרת 2668	914.06		444.06	470	מ"ר	מגורים
		7	3+	4	מס' יח"ד	

הערך: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
הריסה	מגורים ב'			
1	1		1	
101			101	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מנב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
90.10%	אזור מגורים ב'	90.10%	אזור מגורים 5 מיוחד
7.83%	דרך מאושרת	7.83%	דרך מאושרת
2.07%	שטח פתוח	2.07%	נוף פתוח
100%	סה"כ	100%	סה"כ
	מ"ר		מ"ר
	920		920
	80		80
	21		21
	1021		1021

4 יעודי קרקע ושימושים:

4.1 שם ייעוד: מגורים בי	
שימושים	4.1:1
מגורים	א.
חולאות	4.1:2
הוראות בינוי	א.
עיצוב אדריכלי	ב.
תנאים להיתר בניה	ג.
חניה	ד.
חיטל השבחה	ה.
רשות העתיקות	ו.
פסולת בנין	ז.

כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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 (למינט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
6. תנאי למתן היתר בניה, קבלת חו"ד מאגף הנכסים בעיריה לגבי הצעדים שיש לנקוט על מנת לקבל את השטחים הציבוריים לידי העיריה.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

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.

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

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

ח. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ט. גדר להריסה

הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשוני/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

י. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:	
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. הוראת שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים. 4. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	
יא. 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 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.
4	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
5	שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יב. בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה	
<p>הגדר ו מרפסת המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
4.2 דרכים:	

- דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג. שטח מיועד לדרך יועבר על שם העירייה.

שטח פתוח	4.3
שימושים	
עיבוד חקלאי, יעור וחורשות.	
חוראות	

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 2668 לגבי שטח נוף פתוח.

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 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 ליעודו החדש של המבנה.

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, ובכפוף לכל דין.

6.3. חלחול מי נגר :

ייתרו 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 וחלוקים). מי הנגר מתא שטח מס' 1 יופנו לתא שטח מס' 3 הנמצא ממזרח.

6.4. חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2.
- 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 וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.


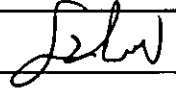

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15/8/2012	חתימה: 	שם: סלים אלרגבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 15/8/2012	חתימה: 	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 15/8/2012	חתימה: 	שם: סלים אלרגבי	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	