


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14032
שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>06.12.2012</p> <p>נרתק בל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ 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 style="text-align: right;">  _____ תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
 שטח התכנית : כ-1.018 דונם.
 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
 התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668.
 בשטח יש בית בן 4 קומות מגורים. קומת הקרקע וקומה א קיימות וללא עבירה (בנין ישן). שתי הקומות העליונות בנויות בעברה.
 לבנין זה מבוקשות 2 קומות ע"ג הבניין הקיים הישן. 160% והכשרת עבירת הבניה.
 כן מבוקש בית מגורים חדש בן 4 קומות. ב-160%
 סה"כ מבוקשות 12 יח"ד.
 קומת החניה התת קרקעית משרתת את שני הבניינים
 בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אלעמוד . -
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

14032

מספר התוכנית

1018 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

08/11/12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 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 223/350
קואורדינטה Y 630/350

1.5.2 תיאור מקום כתחום גבול שיפוט ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה ירושלים ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית ראס אלעמוד ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	• לא מוסדר			25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים 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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	16/07/59
2668	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2668 ממשיכות לחול.	3778	01/07/1990
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/10
תכנית מעליות מק/5022/א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים ל"ר	קני"מ	ל"ר	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזות	דודסון שמוליק	15/05/2012	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר		מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזות	דודסון שמוליק	15/05/2012	1	ל"ר	ל"ר	1:250		מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזות	דודסון שמוליק	15/05/2012	1	ל"ר	ל"ר	1:100		מחייב חלקיות	נספח בינוי
	ו.מחוזות	דודסון שמוליק	01/08/2012	1	ל"ר	ל"ר	1:200		מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.
 * נספח הבינוי מחייב לעניין: גובה הבניין, מספר הבניין, מספר קומות, שטחי הבנייה, מספר יחידות הדיר וקווי הבניין המרובים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מס' מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ראס אלעמוד וירושלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	080501943	מורחמד אבו נגמה	ל"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מס' מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			ראס אלעמוד וירושלים	ל"ר	ל"ר	080501943	מורחמד אבו נגמה	ל"ר
			ראס אלעמוד וירושלים	ל"ר	ל"ר	028394799	חאתם אבו נגמה	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvis ion.net.il	02-0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446, מיקוד 91533		66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	עורך ראשי
Musa3@bezeqint.net	65676043	02-6567605	בית חנינה- כביש ראשי- ירושלים		1310	021843941	מוראד מוחסיין	מוראד מוסמד	מוראד *

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המתוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 לשני בנייני מגורים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לבניין קיים בן 4 קומות ולמבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי. בבנין א יח"ד, בבנין ב' 8 יח"ד.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים בבנין א וקביעתם ל-897 מ"ר. מתוכם 815 מ"ר שטחים עיקריים, 82 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
5. הגדלת שטחי הבניה המרביים בבנין ב וקביעתם ל-1173 מ"ר, מתוכם 560 מ"ר שטחים עיקריים, 168 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-445 מ"ר שטחי שירות וחניה תת קרקעיים.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעסקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.018
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות 2668 איזור מגורים 5	1375		883+	492	מ"ר	מגורים
	12		9+	3		יח"ד

הערה: 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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים לתא שטח 01.				תאי שטח	יעוד
מבנים וגדרות	עצים	עצים לתשתית	לשימור	01	מגורים ג'
להריסה					

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

מעב מוצע			מעב מאושר		
מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים
82	מגורים ג	100	1018	מגורים 5 מיוחד	100
100	סה"כ	100	1018	סה"כ	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. 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 חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"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.	החדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
ז.	היטל השבחה א. הועדה 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.
ח.	חיזוק מבנים - תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. א. 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

		<p>אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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>ד. 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>
ט.	חניה	<p>א. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית חניה מפורטת לפיתוח דרך גישה ותכנית חניה מפורטת.</p> <p>ד. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה.</p>
י.	דרכים	
יא.	בנין/גדר בניה להריסה	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יב.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. סקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית</p> <p>ג. הוראות שימור: בשטח התכנית קיימים 8 עצי פרי לשימור. 6 בצד מערב ו-2 בצד מזרח ודרום. חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. הוראות לעצים להעתקה: בשטח התכנית ישנם 19 עצי פרי וזיתים המיועדים להעתקה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גנן מקצועי העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יג.	רישום:	<p>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.</p> <p>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.</p>
יד.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
טו.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהיה סטיה ניכרת.</p>

6. הוראות נוספות

לי"ר

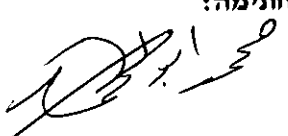
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

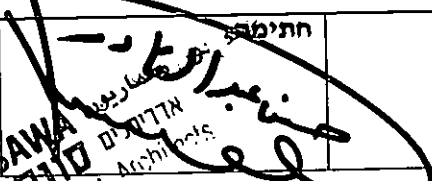
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.		כל בנין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

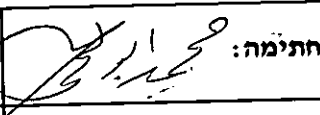
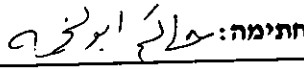
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	מוחמד אבו נגמה	חתימה: 	תאריך: 27/11/2012
--------------	----------------	--	-------------------

עורך התוכנית	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	חתימה: 	תאריך: 3.12.12
--------------	-------------------------------------	--	----------------

SAWA
אדווקטים
Architects
סודה
נגמה

בעל עניין בקרקע	מוחמד אבו נגמה	חתימה: 	תאריך: 27/11/2012
	חאתם אבו נגמה	חתימה: 	תאריך: 27/11/2012