

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12010

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין קיים ברס אל-עמוד

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 החליטה ביום: <u>11.8.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אליהו גורן</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בשכ' ראס אלעמוד, בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות עפ"י היתר מספר 55001 הכולל 5 יח"ד.
מטרת התכנית לשנות יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר לשם תוספת 4 יח"ד חדשות שה"כ 9 יח"ד.
לא קיימת עבירות בנייה, ומגיש התכנית הינו הבעלים של החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד בבניין קיים ברס אל-עמוד	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	12010	
1.2	שטח התוכנית	959 מ"ר	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	2	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	13.02.2013	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223160
קואורדינטה Y 630980

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : רס אל-עמוד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה

ירושלים
ירושלים

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רס אל-עמוד
רחוב רס אל-עמוד
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	38

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 תוכנית מאושרת
22.1.1998	י.פ. 4610	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2668.	ביטול	2668
13.2.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החניה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	35166
30.1.2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית המעליות, הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	45022
16.07.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי חוסיין מסודה	13.03.2013	לא דלונטי	13	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי חוסיין מסודה	13.03.2013	1	לא דלונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי חוסיין מסודה	13.03.2013	1	לא דלונטי	1:100	* מחייב חלקית	תכנית בניון 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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

* תכנות בניון מחיימת אצ"ן : מספר וחידות ד"ר איכמן, אופה ומספר קומות, קווי בניון, שטחי בנייה, ארכיטקט שבוים אחי"מ.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י) לא רלוונטי	דוא"ל לא רלוונטי	פקס 02-5822743	סלולרי 0545-213572	טלפון 02-6287279	כתובת ירושלים 97917	מס' תאגיד לא רלוונטי	שם תאגיד/שם רשות מקומית לא רלוונטי	מספר רשיון לא רלוונטי	מספר זהות 080080195	שם פרטי ומשפחה חמזה סנדוקה	שם פרטי ומשפחה חמזה סנדוקה	מקצוע / תואר לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל לא רלוונטי	פקס לא רלוונטי	סלולרי לא רלוונטי	טלפון לא רלוונטי	כתובת לא רלוונטי	מס' תאגיד לא רלוונטי	שם תאגיד/שם רשות מקומית לא רלוונטי	מספר רשיון לא רלוונטי	מספר זהות לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה לא רלוונטי	מקצוע / תואר לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל לא רלוונטי	פקס 02-5822743	סלולרי 0545-213572	טלפון 02-6287279	כתובת רס אלעמוד 97917	מס' תאגיד לא רלוונטי	שם תאגיד/שם רשות מקומית לא רלוונטי	מספר זהות 080080195	שם פרטי ומשפחה חמזה סנדוקה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס 02-5822743	סלולרי 0544-287284	טלפון 02-5815230	כתובת שועפט - אשבי 8 ירושלים	מס' תאגיד לא רלוונטי	שם תאגיד/שם רשות מקומית לא רלוונטי	מספר זהות 114241	מספר רשיון 081031692	שם פרטי ומשפחה חוסין מסודה	מקצוע / תואר
Hussein88@gmail.com										עורך ראשי
Musa3@bezeq.net	02-6567604	0522-676115	02-6567605	בית חניה - ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1168	033238536	אבו רג'ב נואר	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד סה"כ 9 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2.2.2	קביעת בינוי להרחבות יחידות דיור קיימות בקומת מרתף, קרקע וקומה א' ותוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם יצירת 4 יחידות דיור חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
2.2.3	הגדלת שטחי בנייה בשטח התכנית וקביעתם ל- 1386 מ"ר מתוכם 1167 שטחים עיקריים ו-218 מ"ר שטחי שירות.
2.2.4	קביעת קווי בניין לתוספת בנייה, כאמור.
2.2.5	הגדלת מספר יחידות הדיור מ-5 ל-9 יחידות דיור.
2.2.6	הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
2.2.7	קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
2.2.8	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
2.2.9	קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
2.2.10	קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
2.2.11	קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.959 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים במצב מאושר מחושבים בהתאם להיתר בנייה 55001	1386		+ 878	508	מ"ר	מגורים ב'
	9		+ 4	5	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגורים ב'
	1		1	

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	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	959	959	אזור מגורים 5
100%	959	959	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו.
ב.	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 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 סלולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.
ג.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור: א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ד. בתשריט 9 (תשעה) עצים לשימור כל העצים: מס' 8, 9 (זית) בצד צפון, מס' 1, 2, 3, 4 (3 זית ודקל צעיר) בצד מזרח. מס' 5, 6 (לימון) בצד דרום. מס' 7 בצד מערב (עץ פרי). ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
ד.	פסולת בניין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה.	חניה: 1. תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. תנאי להיתר בנייה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 3. ביצוע הדרך הזמנית הנ"ל ע"י היזמים. 4. אין גישה סטטוטורית ממעבר ציבורי להולכי רגל. 5. נספח הבינוי מנחה מבחינת חניה. 6. יש לקבל אישור מחלקת הדרכים.

ו.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז.	חומרי בנייה - עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ח.	גדר להריסה: הגדרות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	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.
י.	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.
יא.	סטייה נכרת: א. גובה הבניה ומספר 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. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הגדרות המסומנים במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה נכרת.
יב.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"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.
יג.	תברואה: 1. יש לתכנן מתקן אשפה עבור שתי עגלות בנפח של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש. 2. התכנון של מתקן האשפה יתואם עם אגף התברואה לעת מתן היתר הבנייה.
יד.	חלוקה ורישום: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, כתנאי למתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מובנה (מטר) (*)	תכנית משטח (%)	צפיפות ליונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
			1	4	18	33	9,4	9	145%	1386	0	0	959	001	
		כמסומן בתשריט													מגורים ב'
											218	1167			

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
 (*) קצה גובה חדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4 :
 ייתרו 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, חלוקים, וכד').

6.2 תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות 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 אחר התנאים הבאים:
- 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.
- 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).
- 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.

7. ביצוע התוכנית

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חמזה סנדוקה	חתימה:	תאריך: 13.03.2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: לי"ר
עורך התוכנית	שם: חוסין מסודה	חתימה:	תאריך: 13.03.2013
	תאגיד:		מספר תאגיד: לי"ר
בעל עניין בקרקע	שם: חמזה סנדוקה	חתימה:	תאריך: 13.03.2013
	תאגיד:		מספר תאגיד: