

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 לשכת התכנון המחוזית

2.1. 08. 2014

הוראות התוכנית **נתקבל**

תיק מס' _____

תוכנית מס' 7454א'

שם תכנית: תוספת בניה לבניין מגורים בשכ' ראס אלעמוד, ירושלים.

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

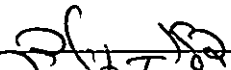
משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20.08.14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 1.672 דונם, ע"פי תביע 2783 א' השטח מיועד לאזור מגורים 6 מיוחד ולשמורת טבע ומעבר ציבורי להולכי רגל .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בשטח קיים בניין שלא נבנה לפי היתר בניה מס' 95/87 וחלק ממנו נמצא בשטח שמיועד לשמורת טבע, התכנית מציעה להכשיר את הבניין ולהפריש שטח של 685 מ"ר לשצ"פ.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה לבניין מגורים בשכ' ראס אלעמוד ,ירושלים.
	מספר התוכנית	7454א'
1.2 שטח התוכנית		1.672 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	20/08/2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	221700
		קואורדינטה Y	637925
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים-שכ' ראס אלעמוד.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר.
		שכונה	ראס אלעמוד.
		רחוב	לי"ר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5				גושים וחלקות בתוכנית	
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן(חלקה ארעית)	מספרי חלקות בחלקן	
29987	לא מוסדר	לי"ר.	90	לי"ר.	
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.					

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
	לי"ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
א'2783	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה נושאים המפורטים בתכנית מס' א'2783 כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א'2783 ממשיכות לחול.	י.פ.	שנה לועזית : 25.05.87
מק/5022 א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א יחולו על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה לועזית : 30.01.00
ב'/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב'/5166. הוראות תכנית ב'/5166 יחולו על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית : 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	20/08/2014	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		עוד פהים	20/08/2014	1	לא רלוונטי	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
		עוד פהים	20/08/2014	1	ל"ר	1: 100	*מחייב חלקית	נספח בינוי

*הנספח מחייב לעניין : גובה הבינוי , מס' יח"ד, קווי בניין, שטח בניה, מס' קומות.

כל מסמכי התוכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	-	052296834	-	ראס אלעמוד- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דרכון אמריקאי 053371062	זין זגייך	לי"ר

בעלי עניין בקרקע											1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
לי"ר	לי"ר	052296834	-	ראס אלעמוד- ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון: 3371062	זין זגייך		לי"ר	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת:ד 17422	לי"ר	לי"ר	40049	08059353	עוד פהים	אדריכל	

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
ל"ר	ל"ר

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**

הכשרת קומות בבניין מגורים קיים ותוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד למגורים ושצ"פ ותוספת קומות מעל בניין קיים.
2.2.2	קביעת בינוי לקומות מרתף, קרקע, וראשונה ותוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
2.2.3	קביעת מסי יח"ד ל 4 יח"ד.
2.2.4	הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 1038 מ"ר מהם כ- 930 מ"ר שטחים עיקריים ו- 108 מ"ר שטחי שירות.
2.2.5	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.6	קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה, כאמור.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.8	קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות להריסה.
2.2.9	קביעת הוראות בגין שימור עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.672 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פי תכנית מסי 2783א'		930	+770	160 מ"ר	מ"ר	מגורים ב'
לפי הקיים בשטח		4	3+	1	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	הריסה			
-	-	1	1	1	מגורים ב'
-	-	2	2	2	שצ"פ
		4	-	3	מעבר ציבורי להולכי רגל

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
49.76%	832	מגורים ב'		49.76%	832	אזור מגורים 6 מיוחד
40.97%	685	שצ"פ		40.97%	685	שטח לשמורת טבע
9.27%	155	מעבר ציבורי להולכי רגל		9.27%	155	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	1672	סה"כ		100%	1672	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>קווי בניין: קווי בניין הינם מחייבים כמצויין בתשריט בקוו נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">סטייה ניכרת</p> <p>1. 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.</p> <p>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.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. אחוזי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. ביצוע ההריסות כפי שמופיע במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>6. שלבי ביצוע כפי שמופיע במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ד.	<p style="text-align: center;">גריסת פסולת בנייה ופינויה</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ה.	<p style="text-align: center;">הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ו.	<p style="text-align: center;">שימור על עצים בוגרים :</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים</p>

	<p>בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>2.5</u> מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ז.	<p>גדר/ מדרגות להריסה</p> <p>הגדר/ מדרגות 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>
ח.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3) 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 (להלן: 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ באישור מח' שפ"ע וכן הריסת גדרות ע"ג השביל ממערב. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מח' שפ"ע.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	שימושים
4.2.1	1-מתקני משחק 2-נטיעות וגינון. 3-שירותים ציבוריים.
	הוראות
4.2.2	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.3	מעבר ציבורי להולכי רגל
	שימושים
4.3.1	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים מלוקסנים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
	הוראות
4.3.2	השטח המיועד כמעבר ציבורי להולכי רגל ירשם על שם עיריית ירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	4	12.00 מ' ***	31.19	4.8	4	124.76	1038	37	-	71**	930	832	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**כולל שטח ממ"דים.

***מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 חלחול מי נגר

ייוותרו 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).

6.4 תמ"א 38 - חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (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).

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 החודש של המבנה.

6.5 חלוקה ורישום

- 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.

6.6 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.

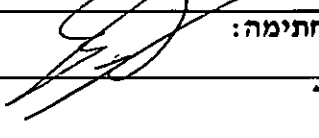

7. ביצוע התוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
-2	תנאי להיתר בניה	א. הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ לאישור מחלקת שפ"ע. ב. הריסת הגדרות בשביל הציבורי ממערב.
3.	תנאי למתן טופס 4.	השלמת פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 20/08/2014	חתימה:	שם: זין זגיאיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 20/08/2014	חתימה:	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	אדר יכל ע"ז פהים מס' 40049	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 20/08/2014	חתימה:	שם: זין זגיאיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	