

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13042 א

שם תוכנית: תוספת קומה והרחבת יח"ד בשכונת ראס אלעמוד, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>2015-10-06 - 6</p> <p>נתקבל</p> </div>
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><i>16.10.15</i></p> <p>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: center;"><i>בנימין זאב</i></p> <p>תאריך: _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.449 דונם.

רקע תכנוני לתכנית:

על פי תב"ע 2668 החלקה מיועדת לאזור מגורים 6 מיוחד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בשטח קיים בניין ישן שנבנה לפני 67, מגיש התכנית בנה קומה ללא היתר שמיועדת להכשרה במסגרת תכנית זו.

הליכים שיפוטיים:

גב' אנעאם משעשע הורשע בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים בבניה ללא היתר.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית הוא בעל עניין הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת קומה והרחבת יח"ד בשכונת ראס
אלעמוד, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13042א'

מספר התוכנית

449 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

29/09/15

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית.

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

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 223830
קואורדינטה Y 630530
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, ראס אלעמוד.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
- יישוב שכונה ראס אלעמוד.
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	• ל"ר	• ל"ר	ל"ר	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	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
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2668 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	שנה לועזית: 22.01.1998
מק/5022א' ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א' הוראות תכנית מק/5022א' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: כג' שבט התשי"ס שנה לועזית: 30.01.00
ב/5166 ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21.01.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' עוד פהים	29/09/15	לא רלבנטי	14	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' עוד פהים	29/09/15	1	לא רלבנטי	1: 250 (מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' עוד פהים	29/09/15	1	לא רלבנטי	1: 100	*מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח

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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין: גובה מבנה, מס' קומות, מס' יח"ד, וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אנעאם משעשע	080538846	-	-	-	ראס אלעמוד, ירושלים		02828282	-	לי"ר	-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אנעאם משעשע	080538846			ראס אלעמוד, ירושלים		02828282	-	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אנעאם משעשע	080538846			ראס אלעמוד, ירושלים		02828282	-	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	08059353	40049	-	-	ירושלים ת.ד. 17422	026281065	0546234742	02-6262071	Shuruq_office@yahoo.com
מודד	מודד	-	911	-	-	בית חנינה, ירושלים	025838502	-	-	-

1.9 הגדרות בתוכנית

ל"ר

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת קומה עליונה חדשה בבניין בשכ' ראס אלעמוד, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יח"ד שמתחתיה.
- 2.2.3 הפיכת חדר שינה לחדר מדרגות בוקמה במפלס 1- לשם הרחבת יח"ד.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 518.5 מ"ר מהם כ- 484.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 34 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.449

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תב"ע 2668	484.5		209.5+	275	מ"ר	מגורים
לפי הקיים בשטח	2		0	2	מס' 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				יעוד	תאי שטח
הריסה	עצים להעתקה	עצים לשימור			
1	1	1		1	מגורים ב'

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
100	449	מגורים ב'		100	449	מגורים 6 מיוחד
100	449	סה"כ		100	449	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א.</p> <p>1. עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. קווי בניין: קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין במפלס 0.00 ישמרו על מרחק שלא יפחת מ- 3 מגבול המגרש.</p> <p>3. זכויות הבנייה: זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>	
<p>ב. סטיה ניכרת.</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>2. 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>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. קווי הבניין לקומה במפלס 0.00 ישמרו על מרחק שלא יפחת מ- 3 מ"ר מגבול המגרש, צמצום השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש מעבר לכך יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות.</p>	
<p>ג. גריסת פסולת ופינוייה: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<p>ד. עתיקות: ע"פ חוק העתיקות, התשל"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.</p>	
<p>ה. חיזוק מבנים – תמ"א 38 : למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק</p>	

	<p>מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>
ו.	<p>חלחול מי נגר:</p> <p>ייוותרו 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 וחלוקים).</p>
ז.	<p>היטל השבחה:</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	<p>גדר/חריגות בניה להריסה:</p> <p>ה גדר וחריגות בניה המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ט.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
י.	<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>3</u> מ' מהיקף גזעי העצים.</p>

י"א.	חניה: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה .
י"ב.	<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: 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. 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 בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היוזם.</p>
י"ג.	<p>חלוקה ורישום:</p> <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 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב) לא הוגש תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התכנית והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח</p> <p>ג) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התצ"ר כאמור.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		**גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
	כמסומן בתשריט			1	2	3.00+	7	2	38	115%	518.5	24	326.5	10	158	449	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.

**גובה המבנה 3 מ', מעליו תותר הקמת מבנה יציאה לגג, גדר תקנית.
 *** שטחי הבינוי המאושרים כוללים גם מרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

6.1 ל"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לסיום התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.9.2015	חתימה: אילן	שם: אנעאם משעשע	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 30.9.2015	חתימה: אדרלכל ענת פרינס 40047	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 30.9.2015	חתימה: אילן	שם: אנעאם משעשע	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד:		