

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0079699

הכשרת בינוי ותוספת של 2 קומות לבניין מגורים בראס אל עמוד

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - נושא
1-11-2015
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/11/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אל עמוד.

שטח התכנית: 0.659 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהכשרת עבירה ובהגדלת שטחי הבניה למגורים.

התכנית נמצאת באזור מגורים 5 מיוחד בצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית 2668

בשטח קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות. מבוקשת הכשרת הבינוי הקיים בגובה 2 קומות ותוספת 2 קומות חדשות.

קיים היתר בניה לחלק מהבית הקיים. מספרו 98/0468.0

מקומות החניה הנס בתחומי המגרש.

יש עבירת בניה למבנה הקיים.

אין תביעה משפטית

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הכשרת בינוי ותוספת של 2 קומות לבניין מגורים בראס אל עמוד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0079699

מספר התכנית

0.659 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לייר לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223550 קואורדינאטה X

630950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים ראס אל עמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכ
מנה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2668	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	4610	1600	21/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				חסן עבד אלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			חסן עבד אלקאדר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין, מספר קומות, קווי בניין והריסה.	25/05/2015		עבד אלקאדר חסן	16/10/2012	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	גליון: 1	01/04/2015		עבד אלקאדר חסן	16/10/2012		1: 250	מחייב	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד עלקם			ירושלים	ראס אל עמוד		052-7208200	052-7208200	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד עלקם			ירושלים	ראס אל עמוד		052-7208200	052-7208200	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	בית תנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת מבנה מגורים קיים, תוספת שתי קומות ושתי יחיד, ליצירת מבנה בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הרחבת בניין מגורים קיים בן 2 קומות לבניין בן 4 קומות.
3. תוספת 2 יחיד מעבר ל-2 יחיד קיימות, סה"כ 4 יחיד.
4. קביעת שטחי בניה המרביים בהיקף של 640 מ"ר, מהם 556 מ"ר שטחים עיקריים ו-84 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בגין מבנה / גדר להריסה.
10. קביעת הוראות הפקעה לשטחים לצורכי ציבור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.659

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צנן	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
עפ"י התבי"ע 2668		4	+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י התבי"ע 2668		556	+332	224	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים	2
מגורים ב'	1
שביל	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	502

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	459	69.65
דרך מאושרת	191	28.98
מעבר ציבור להולכי רגל	9	1.37
סה"כ	659	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.76	28.94
מגורים	10.44	1.58

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	448.78	68.08
שביל	9.24	1.40
סה"כ	659.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	באזור מגורים 5 מיוחד בהתאם לתכנית 2668.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ההוראות לתחום זה הינם על פי הוראות תכנית 2668

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	חניה
	א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.



ב	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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ג	גזר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	המבנה והגדר המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, וכל בניה בתחום הדרך יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.

ד	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי ושטחי הבנייה המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. השטחים והגדרות להריסה כמצויין בתשריט הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.



ה	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי 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.

4.2	מגורים ב'
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 את האלמנטים שידרשו. 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 העברת 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) ותקשורת (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, ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. תנאי לקבלת היתר יהא תיאום וקבלת אישור תברואה לגבי קביעת מיקום וגודל פחי האשפה. ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי הכבאות.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח למעבר כלי רכב בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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 רעידות 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</p>



<p>מגורים ב'</p> <p>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) 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.</p>	<p>4.2</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח העתקות העצים לפי מפרט מקצועי. ב. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזים. ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>יג</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 3.1.23 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p>יד</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>הוראות</p> <p>זרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. על שטח זה תחול הוראת ההפקעה בסעיף 6 להלן.</p>	<p>4.3</p> <p>4.3.1</p> <p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>שביל</p> <p>שימושים</p> <p>מעבר ציבורי להולכי רגל בהתאם לתכנית 2668</p> <p>הוראות</p>	<p>4.4</p> <p>4.4.1</p> <p>4.4.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ציד שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)		(2)	4	12 (1)	9	4	45	143	640	0	0	84	556	448	1	מגורים ב'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



קדמי (2)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי (2)	קדמי (2)		
			1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. מגורים: תכנית זו אינה מוסיפה זכויות לתא שטח 2. הזכויות בתא שטח 2 יהיו כפי שנקבע בתכנית מאושרת 2668.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה, 12.00 / 657.75 מ' יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני עד גובה 15.00 / 660.75 מ' ..
(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה / או רישום



א. כתנאי להיתר בניה, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לרישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור וקבלה אישור כשרה לרישום, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשוני בשטח.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע






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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: מוחמד עלקם שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
	מגיש התכנית	חתימה:	חתימה:
	שם: מוחמד עלקם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	חתימה:	חתימה:
	שם: חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: סווא אדרכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	עורך התכנית	חתימה:	חתימה:

Handwritten signature and stamp. The stamp includes the text: "SAWA", "אדריכלים", "משרד", "SAWA architects".