

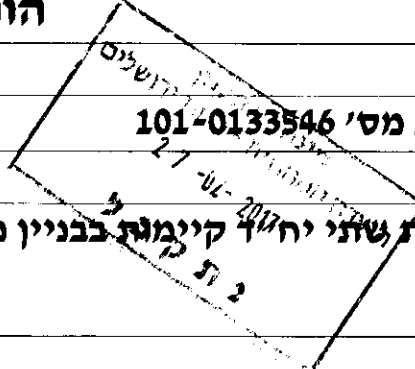
15243

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0133546

הרחבת שתי יח"ד קיימות בבנין מגורים בשכונת ראס אל עמוד



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

ל.ו

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/03/2016
להפקיד את התכנית

19/09/2016
תאריך
כ"א אלול ה'תשע"ו
י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	19/09/2016
לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	
י"ר הוועדה	

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אל עמוד שגודלו כ- 0.700 דונם, על פי תב"ע 2668 החלקה מיועדת לאזור מגורים 6 מיוחד.

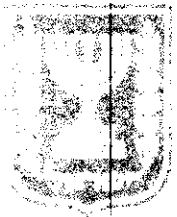
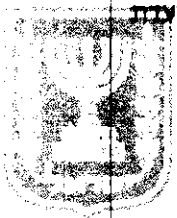
רקע תכנוני לתכנית :

בשטח התכנית קיים היתר מספר 97/705 עבור קומה אחת. התכנית מציעה תוספת קומה על הקיים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 הרחבת שתי יח"ד קיימות בבניין מגורים בשכונת ראס אל עמוד

מספר התכנית 101-0133546

1.2 שטח התכנית 0.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223441 קואורדינאטה X

630692 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - ראס אל עמוד - ואדי קדום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2668 בתחומה	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רבאח עוקה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רבאח עוקה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		01/05/2013	רבאח עוקה	27/07/2016	מחייב לעניין גובה בינוי ומספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/05/2013	רבאח עוקה	21/08/2016		לא

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
מר	פרטי	השאם ג'זאוי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hisham.gh523@gmail.com
מר	פרטי	מתמד גמיל ג'זאוי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hisham.gh523@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - ראס אל עמוד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	השאם ג'זאוי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hisham.gh523@gmail.com
אחר	מתמד גמיל ג'זאוי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hisham.gh523@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום בטבלה לעיל הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגישי התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו.

זו.

(1) כתובת: ירושלים - ראס אל עמוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0133546 - שם התכנית: הרחבת שתי יח"ד קיימות בבניין מגורים בשכונת ראס אל עמוד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	עורך ראשי	רבאח עוקה	8094202		ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	shuruq_office@yahoo.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	z15838502@mail.com

(1) כתובת: ירושלים - רח' סלאח אל דין - ת.ד.: 55594.

(2) כתובת: ירושלים - בית חנינא.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי בגובה 2 קומות מעל הקרקע.
- 2.2.3 קביעת מסי יח"ד ל-2
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 497.00 מ"ר
- 2.2.5 קביעת קווי בניין לבניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	416.74		+249.24	167.5	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	סימון בתשריט
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
שביל	2	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מגורים א'	1	להריסה
מגורים א'	1	להריסה
שביל	2	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	670	95.71
שביל	30	4.29
סה"כ	700	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	670.32	95.76
שביל	29.66	4.24
סה"כ	699.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	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.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	פסולת בניין 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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יום התכנית ועל חשבוננו.
ה	קולטי שמש על הגג כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו	תנאים למתן היתרי איכלוס נטיעת עצים בהתאם לחו"ד מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 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.

<p>מגורים א'</p> <p>4.1</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 להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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:</p> <p>(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).</p> <p>(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).</p> <p>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>	ח
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון בתשריט עצים לשימור:</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	ט
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>	י
<p>4.2 שביל</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מעבר ציבורי</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>א הפקעות לצרכי ציבור</p>	

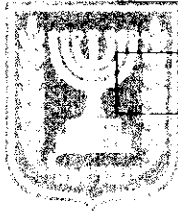
4.2	שביל
	שטח השביל מיועד להפקעה



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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שטח בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידו- שמאלי (2)	צידו- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 2	6.75 (1)	2.82	2	35.1	74.18	497	0	0	80.26	416.74	670	1	מגורים א'	מגורים א'

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



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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב 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 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר חדר מדרגות בגובה 2.40 ומעקה תקני.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה/גדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.2 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.

6.3 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

כ- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: השם ג'זאוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: <i>عبدالله الجازوي</i>

מגיש התכנית	שם: מחמד גמיל ג'זאוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: <i>محمد جمال الجازوي</i>

בעל עניין בקרקע	שם: השם ג'זאוי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה: <i>عبدالله الجازوي</i>

בעל עניין בקרקע	שם: מחמד גמיל ג'זאוי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה: <i>محمد جمال الجازوي</i>

עורך התכנית	שם: רבאח עוקה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: <i>عوكه رباح</i> אוריכל רשוי ומתכנן ער דשיון מס': 8094202