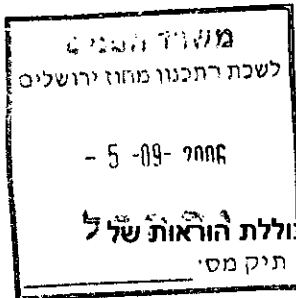


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מפורטת

תכנית מספר: 9053

שינוי לתכנית מספר 2668  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9053 שינוי לתכנית מספר 2668 התכנית כוללת הוראות של ל תיק מסי תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית ביטי הערוך בקנ"מ: 1:200 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית במ"ר: 2689

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת ראס אלעמוד

|        |            |
|--------|------------|
| שכונה: | ראס אלעמוד |
| רחוב:  | ראס אלעמוד |

|                        |       |      |    |
|------------------------|-------|------|----|
| חלקות הנחתכות בשלמותן: |       |      |    |
| גוש                    | 29988 | חלקה | 14 |

|              |     |        |      |        |
|--------------|-----|--------|------|--------|
| קואורדינטות: |     |        |      |        |
| אורך:        | בין | 223250 | לבין | 223350 |
| רחב:         | בין | 630400 | לבין | 630550 |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

א- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיחוד לאיזור מגורים מיוחד.  
ב- שינוי יעוד מדרך כפרית לאיזור מגורים מיוחד.

- ג- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לדרך כפרית ולשטח ציבורי פתוח.  
 ד- שינוי יעוד מאיזור מגורים ושימור ערכי גוף לדרך כפרית ולשטח ציבורי פתוח.  
 ה- תוספת 195.6 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 1176.6 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו- קביעת 3 יח"ד לכל בניין, סה"כ 9 יח"ד לחלקה.  
 ז- חלוקה חדשה וקביעת מגרשים חדשים.  
 ח- קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
 הגדלת מספר קומות מ 2 קומות על קומת מרתף ל 2 קומות על קומת קרקע לשם יצירת 3 יח"ד לכל בניין.  
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.  
 ט- קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.  
 י- הגדלת שטחי בניה המרביים בשטח וקביעתם ל-:
- 1- במגרש 1: 407.8 מ"ר שטחים עיקריים.  
 2- במגרש 2: 407.8 מ"ר שטחים עיקריים.  
 3- במגרש 3: 361.0 מ"ר שטחים עיקריים.  
 יא- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 2668 וההוראות שבתכנית מספר 9053 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2668 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:  
 במגרשים 1, 2 ו-3: הגדלת מספר קומות מ 2 קומות על קומת מרתף ל 2 קומות על קומת קרקע לשם יצירת 3 יח"ד לכל מגרש.  
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח בנוי מספר 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1176.6 מ"ר:

1- במגרש 1: 407.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר)  |             |              | שטחי שירות<br>(במ"ר) |          |          | שטחים עיקריים<br>(במ"ר) |             |              |                          |
|--------------|-------------|--------------|----------------------|----------|----------|-------------------------|-------------|--------------|--------------------------|
| סה"כ         | מוצע        | מאושר        | סה"כ                 | מוצע     | מאושר    | סה"כ                    | מוצע        | מאושר        |                          |
| 234.8        | 0           | 234.8        | 0                    | 0        | 0        | 234.8                   | 0           | 234.8        | שטחים מעל<br>למפלס 0.00  |
| 173          | 21.3        | 151.7        | 0                    | 0        | 0        | 173                     | 21.3        | 151.7        | שטחים מתחת<br>למפלס 0.00 |
| <b>407.8</b> | <b>21.3</b> | <b>386.5</b> | <b>0</b>             | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>407.8</b>            | <b>21.3</b> | <b>386.5</b> | סה"כ                     |

2- במגרש 2: 407.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר)  |              |              | שטחי שירות<br>(במ"ר) |          |          | שטחים עיקריים<br>(במ"ר) |              |              |                             |
|--------------|--------------|--------------|----------------------|----------|----------|-------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| סה"כ         | מוצע         | מאושר        | סה"כ                 | מוצע     | מאושר    | סה"כ                    | מוצע         | מאושר        |                             |
| 234.8        | 0            | 234.8        | 0                    | 0        | 0        | 234.8                   | 0            | 234.8        | שטחים מעל<br>למפלס 0.00     |
| 173          | 137.3        | 35.7         | 0                    | 0        | 0        | 173                     | 137.3        | 35.7         | שטחים<br>מתחת<br>למפלס 0.00 |
| <b>407.8</b> | <b>137.3</b> | <b>270.5</b> | <b>0</b>             | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>407.8</b>            | <b>137.3</b> | <b>270.5</b> | סה"כ                        |

## 3- במגרש 3: 361.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר) |      |       | שטחי שירות<br>(במ"ר) |      |       | שטחים עיקריים<br>(במ"ר) |      |       |                          |
|-------------|------|-------|----------------------|------|-------|-------------------------|------|-------|--------------------------|
| סה"כ        | מוצע | מאושר | סה"כ                 | מוצע | מאושר | סה"כ                    | מוצע | מאושר |                          |
| 233         | 0    | 233   | 0                    | 0    | 0     | 233                     | 0    | 233   | שטחים מעל<br>למפלס 0.00  |
| 128         | 37   | 91    | 0                    | 0    | 0     | 128                     | 37   | 91    | שטחים מתחת<br>למפלס 0.00 |
| 361         | 37   | 324   | 0                    | 0    | 0     | 361                     | 37   | 324   | סה"כ                     |

## 4- סה"כ לכל המגרשים: 1176.4 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר) |      |        | שטחי שירות<br>(במ"ר) |      |       | שטחים עיקריים<br>(במ"ר) |      |        |                             |
|-------------|------|--------|----------------------|------|-------|-------------------------|------|--------|-----------------------------|
| סה"כ        | מוצע | מאושר  | סה"כ                 | מוצע | מאושר | סה"כ                    | מוצע | מאושר  |                             |
| 698.4       | 0    | 698.4  | 0                    | 0    | 0     | 698.4                   | 0    | 698.4  | שטחים מעל<br>למפלס 0.00     |
| 478         | 113  | 365.1  | 0                    | 0    | 0     | 478                     | 113  | 365    | שטחים<br>מתחת<br>למפלס 0.00 |
| 1176.6      | 113  | 1063.6 | 0                    | 0    | 0     | 1176.6                  | 113  | 1063.6 | סה"כ                        |

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניינים יהא 2 קומות, מעל קומת קרקע.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 3 יחידות דיור לכל בניין סה"כ 9 יח"ד לכל החלקה.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות תכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה

- להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

#### ח. שלבי הביצוע

- הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים
  - הבנייה תבוצע בעמודות שלימות בלבד.
- היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע על ידי הועדה המקומית.
- הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
  - תוספת הבנייה בחזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

#### ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1- תאום עם מחלקת הביוב וחב' הגיחון. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטל ביוב כחוק.
  - 2- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  - 3- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.
- י. בצוע הדרך לרבות הפיתוח המיועד לעיצוב נופי, פיתוח ה ש.צ.פ לרבות מגרש חדש מספר 6 יעסו ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בנייה בתיאום עם מהמס העיר.
- מגרש מספר 6 יפותח כפינת ישיבה, בתיאום עם אגף ש.פ.ע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

**10. שטח פתוח ציבורי:**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

**11. חניה פרטית**  
 א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.  
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.

**12. דרכים**  
 תווי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
 ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
 ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.  
 ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ואדום עם קווים אלכסוניים שחורים הם דרכים משולבות.  
 ז. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

**13. הפקעה**  
 שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**14. ביצוע התכנית:**  
 לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית/ הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

**15. חלוקה חדשה:**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה לשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

**16. תחנת שנאים**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**17. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**18. קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**19. היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**תשתית** .20

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל חק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

| בעלי הקרקע ומגישי התכנית  |           |            |           |         |          |
|---|-----------|------------|-----------|---------|----------|
| מחנך עומר - יאסין<br>אדריוכלומתכנון ערים<br>מס' רשוי 106439<br>טל: 02-6286130 | 052254026 | ראס אלעמוד | 080688724 | אסמאעיל | סלימאן   |
|   |           | ראס אלעמוד | 086013075 | עוואטף  | אלגול    |
|   |           | ראס אלעמוד | 08412232  | דאווד   | עבלאל חק |

| המתכנן |       |           |               |           |        |
|--------|-------|-----------|---------------|-----------|--------|
| עומר   | מוהנד | 027586007 | רחוב אלזהרה 8 | 026286130 | 106439 |

מחנך עומר - יאסין  
אדריוכלומתכנון ערים  
מס' רשוי 106439  
טל: 02-6286130

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| תאריך                               | 06.06.2016 |
| אישור תכנית מס' 9053                |            |
| הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית |            |
| בישיבה מס' 406 ביום 06.04.16        |            |
| מינהל תכנון                         | יו"ר תכנון |