



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 9663
שינוי לתכניות מס' 2668

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 6994 שינוי 01/05 לתכנית מספר 2668

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.589 (בדונמים)

1.4 מיקום התכנית: ראס אלעמוד

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אלעמוד

1.4.2 גוש: 29989

חלקה: 115

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222990 לבין 223015

רוחב: בין 630844 לבין 630875

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית הבינוי כוללת בניין בעל 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בהיכף של סה"כ 680.64 מ"ר, מהם 306.10 מ"ר שטח החניה התת קרקעית, 157.82 מ"ר שטח קומת הקרקע המסחרית כולל שטח שני מחסנים, 216.72 מ"ר שטח שתי הקומות העליוניות המיועדות למגורים כולל שטחי שירות עבור ממ"דים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מהשטח.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: קביעת בניין בעל 3 קומות מעל קומת המרתף.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ומסחר.

3.3. קביעת שטח המיועד למסחר בקומת הקרקע.

3.4. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע.

3.5. קביעת קוי בניין לתא שטח מס' 1.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין השטח המיועד להפקעה.

3.9. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 2668 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו
הוראות תכנית 9663 זו.

5. יעודי קרקע

6. טבלת יעודי קרקע וחביות בניה מסכמות:

שטח בניה ומס' קומות מאושרים ומתוצים (מ"ר)									
סח"כ (מ"ר)	שטחי שירותים			שטחי בניה			שטחי עקריים		
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים
מוצע									
374.54		3 קומות		43.46	-	331.08		שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	מפלס 0.00 92%
306.10		קומה אחת		306.10	-			שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	מפלס 0.00 113%
680.64		4 קומות		349.56		331.08		סה"כ	

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה וחוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שירות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

** שטחי שירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מועד היתר בניה עפ"י התקן התקן בעת הוצאת היתר בניה

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וחום בהיר הוא אזור מגורים ב' ומסחר.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לצורך מסחר אך ורק בקומת הקרקע ולמגורים בשתי הקומות מעל.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרחבעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כל תכניות המבנה כולל חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100, כמו כן יפורטו פרטי אבן טיפוסיים למבנה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיכף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת:

- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- 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.

- קווי 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.

5.5 הוראות נוספות:

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6 חניה

קביעת 5 מקומות חניה בקומת המרתף, הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 גדר להריסה

תגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3(שלבי ביצוע) 5.4(גמישות), 5.5(סטייה ניכרת), 6 (חניה) 7 (גדר להריסה), תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), צינורות

בזיב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10 הפקעה :

10.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11 רישום

11.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית, באותו תצ"ר הדרך המסומנת במספר 2 בתשריט התכנית תרשם ע"ש עיריית ירושלים.

11.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

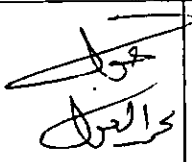
12. תוקף התכנית

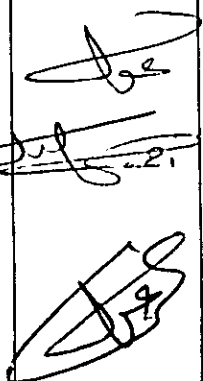
תקפה של תכנית זו למשך 3 שנים מיום אישורה.

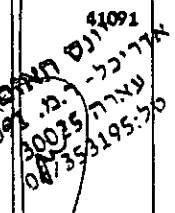
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזור לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	
אלגול	מחמד	08056798	ראס אלעמד	02-6277246	

בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	
גול	מחמד	080367985	ראס אלעמד	02-6277246	
גול	אחמד	080638844	ראס אלעמד		
גול	חאלד	008078710	ראס אלעמד		

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
יתם	חזם	05697784	ת.ד. 54374 ירושלים	02-6277912	Asswar6@yahoo.com	

תאריך: 13.05.2007

