

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12647

בית מגורים חדש ותוספת בנייה - בשכונת ראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div data-bbox="279 1549 638 1802" data-label="Text"> <p>משרד הפנים לשכת הדרווי מרחב י-ם רחמ"א 1 נ"ב ע"ג 2 וניק מס'</p> </div>	<div data-bbox="829 1446 1388 1733" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12647 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 108 ביום 10.10.08 מינהל תכנון ח"ר הועדה</p> </div>
--	---

--	--

דברי הסבר לתכנית**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

חלקה 20 בגוש 29988 נמצאת בשכונת ראס אלעמוד על גבעה בתוך שכונת מגורים בנויה, יעוד הקרקע הוא אזור מגורים 5, בסביבתה קיימים כיום בתים עד 5 קומות. הדרך המובילה לחלקה ע"פי תבע מאושרת היא דרך ציבורית להולכי רגל אך בפועל קיימת דרך אספלט שמחברת את החלקות עם הדרך המאושרת. על החלקה קיים בניין אחד בן שתי קומות ושתי יחיד, קומת הקרקע נבנתה בהתחלת שנות השישים וקומה א' בנויה לפי התיר בניה מס' 78/210. מגיש התכנית מבקש בתכנית זו הגדלת אחוזי הבנייה לחלקה לפי מדיניות התכנון באזור למטרת הקמת בניין מגורים חדש שישתלב עם הבניין הקיים. תוספת הבניה המוצעת תואמה עם תכנית המתאר החדשה לעיריית ירושלים. חסן חסונה הוא הבעליים הבלעדיים של החלקה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית מגורים חדש ותוספת בנייה בשכונת ראס-אלעמוד

1.1 שם התכנית

1708 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

10.08.2008

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב	630-400
		מזרח - Y	
		קואורדינטה דרום	223-275
		צפון - X	
1.5.2	תאור מקום	ראס- אלעמוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
		שכונה	ראס- אלעמוד
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	בלתי מוסדר	• חלק מהגוש	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול..	4610 .	22.01.1998

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיאל	10.08.2008	ל"ד	13	ל"ד	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיאל	10.08.2008	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיאל	10.08.2008	1	ל"ד	1:100	• מנחה למעט מס יחיד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בניוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				ירושלים	ראם אלעמוד	לי"ר	080577497	חסן חסונה	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ירושלים	ראם אלעמוד	לי"ר	080577497	חסן חסונה	לי"ר	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלאה אלדין 10, ירושלים ת.ד. 20911	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל	• אדריכל
yhy@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	צאלאה אלדין 10, ירושלים	בית אלמאקס להנדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך	• מודד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	

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**

יצירת מסגרת תכנונית לחקמת בנין מגורים חדש ותוספת בניה על בנין קיים בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' 1.
- שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל ל מעבר ציבורי להולכי רגל עם גישה לרכב.
- קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת צפיפות.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור מ 4 יח"ד ל 16 יח"ד.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע מס' 2668 (50% אחוזי בנייה)	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
לפי תב"ע מס' 2668 (50% אחוזי בנייה)				1708	שטח התוכנית – דונם
		16	11	5	מגורים – מספר יח"ד
		2148	1438	710	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ג' 1
	101	מעבר ציבורי עם גישה לרכב
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.		

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים' 1
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים.
	4.1.2	הוראות
	א.	הוראות בניוי
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.	ב.	עיצוב אדריכלי
העצים המסומנים בנספח בניוי בצבע חול הם עצים בוגרים להעתקה, תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בנושא מיקומו הסופי.	ג.	עצים בוגרים להעתקה
א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים. ב. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן 1/1.	4.2	חניה
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.	4.3	היטל השבחה
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.	4.4	הפקעות לצרכי ציבור
גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	4.5	סטייה ניכרת
<ul style="list-style-type: none"> • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 		
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	4.6	שלבי ביצוע
א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	4.7	הריסת גדרות
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.		

4.8 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

על פי חוק העתיקות, תשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.9 רישום וחלוקה

- 1- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט
- 2- 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.
- 3- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

4.10 תנאים למתן היתר בניה

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

4.10.2 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 ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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

4.2 מעבר ציבורי להולכי רגל

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק וקווים אלכסוניים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

תנתן גישה מוטורית חופשית בשטח המעבר הציבורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שטחי בניה שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות			עיקרי
				1	4	18.50	16	233%	3303	717	0	438	2148	1419	1	מגורים ב'3
									289					101		מעבר ציבורי
									1708							

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות



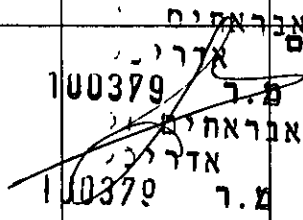
ל"ר

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיזם אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.08.2008		ירושלים	080577497	חסן חסונה	מגיש התכנית
10.08.2008		ירושלים	080577497	חסן חסונה	בעלי עניין בקרקע
10.08.2008	<p>אברהם חיים אדר מ.ר. 100379 אברהם חיים אדר מ.ר. 100379</p> 	ירושלים	059916429	אברהם חג' יחיא	עורך התכנית