

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11275

בניין מגורים בראס אלעמוד, הגדלת מס' יח"ד וקומות

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ישיבה מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון יו"ר הועדה _____

תכנית זו חלה על חלקה בתוכנית 3085 בירושלים.

יעודה של החלקה לפי תכנית תבע 3085 הוא מגורים 5 מיוחד. מטרתה של התכנית הינה שינוי יעודה של החלקה ממגורים 5 מיוחד למגורים ב1 והגדלת אחוזי הבניה על מנת לקבל 4 יחיד . (ס"חכ 3 קומות מעל קומת קרקע).

מגיש התכנית הוא הבעל החוקי היום לחלקה.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11275

1. זיהוי וסיווג התכנית

אלשיאח- ראס אלעמור- ירושלים	שם התכנית	1.1
0.940 ד .7	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
9-12-09	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4
	סוג איחוד וחלוקה	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
	• ללא איחוד וחלוקה	
	• ועדה מחוזית	
	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה מערב 630900 מזרח Y –
קואורדינטה דרום 223825 צפון X –
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה ראס אלעמוד
רחוב אלשיאח
מספר בית .
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שומה	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

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
3085	שינוי	שינוי יעודים	4624	02-03-1998

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלוונטי		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	לא רלוונטי		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלוונטי		

1.6.4 ערך על התכנית: לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בשיר טויל	9-12-09	1		1/100	מחייב	נספח בניין
		בשיר טויל	9-12-09	1		1/250	מחייב	תשריט התוכנית
		בשיר טויל	9-12-09	.	17		מחייב	הוראות התוכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			026283988	ראס אלעמד-ירושלים			080780851	גסאן שעבאן		

1.8.1.1 יזם בפועל – לא רלוונטי

תכנית מספר 11275

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			026283988	ראס אלעמוד-ירושלים			080780851	גדאן שעבאן		

1.8.3 עורך התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0524797324	5811576	ת.ד. 5349 - טייבה המשולש		00105556	027560374	בשיר טויל	אדריכל.

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

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

1. הכשרת בניין קיים שתי קומות חלק ממנו עם היתר והוספת קומה שניה ושלישית.
2. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב1.
3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 953.72 מ"ר, מיהמ 887.10 שטח עקרי, 66.60 שטח שירות.
4. הגדלת מסי קומות מ 2 ל 4 קומות, והגדלת מסי יחיד מ 2 ל 4 יחיד.
5. קביעת שלבי ביצועלמימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- קביעת אחוזי בניה.
- תוספת של 2 יחיד על גבי 2 יחידות מאושרת כדי לקבל ס"חכ 4 יחיד.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל שירותים ומקומות חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.980	שטח התכנית – דונם
	2	4	מגורים – מספר יחיד
	490	887.10	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ב
		101	דרך אושרית

4.1 מגורים ב

4.1.1 מגורים במגרש 101

- השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

4.1.2 הוראות בינוי ופיתוח:

על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 3085 לגבי אזור מגורים, מלבד השינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 1) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לגבי כל מגרש שמיועד לבניה.
- 2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניינים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לעיל.
- 3) באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

4.1.3 עיצוב אדריכלי:

- 1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- 2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוז	קווי בניין		מספרי קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחידים	תכסי (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי - שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מחנות לקניסה							מחנות לקניסה	מכל לקניסה הקובעת			
			1	3	15.55	4.54	4	22.13	97.31	953.72	0	66.62	887.10	1	מגורים
בהתאם למסומן בתשריט															

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

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

6.1.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, 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 ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.2 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.

6.2 היטל השבחה:

א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

ב- לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה:

החניה בבנין מס 1 תהיה קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

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

6.4 סטיה ניכרת

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.
- 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.

6.5 עתיקות:

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

6.6 החדרת מי נגר ונקוז לתת הקרקע

במתחם הבנוי הזה, לפחות 20% משטח הקרקע תישאר טבעית. או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירה נגד עילי לתוך תת-הקרקע או מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלקים. לצורך זה יש לפעול באמצעים התכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקוז למי התחום ולהקטנה כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצר הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יורמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי התכנית נגר עליהם (בנקודות הנמוכים ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.




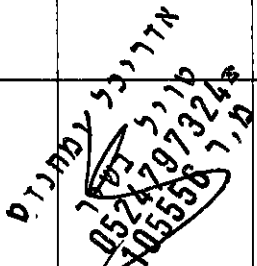
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080780851	גסאן שעבאן	מגיש התכנית
			080780851	גסאן שעבאן	יזם במועל (אם רלבנטי)
			080780851	גסאן שעבאן	בעלי עניין בקרקע
	 אדריכל עמנואל קוילי 0524797324 055556	רשיון מס' 00105556	027560374	בשיר טויל	עורך התכנית

נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. לחלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3085	התכנית קיבלה מתן תוקף	4624	02-03-1998

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנית נקבעה		
תאריך החלטה	החלטה	טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר
	אישור התכנית/דחיית התכנית	

9.1.4 ערך על התכנית – לא רלוונטי