

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס'
 תעודת התכנון מס' 10537
 24.11.2009
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10537

שם תכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים, בשכ' ראס אלעמוד.

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10537
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 10537 ביום 26.09
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 1.548 דונם עם ההפרשות לעיריית ירושלים, שטח החלקה נטו 1.195, על החלקה חל תצ"ר (רישום ראשון) ומספר האליפסה 1606/06, על פי תב"ע 2668 החלקה מיועדת לאזור מגורים 6 מיוחד ודרך. בשטח קיים מבנה בן 5 קומות ו- 10 יחידת דיור, חלק ממנו מאושר בהיתר בניה מס' 96/438.2

התכנית מציעה :

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד ודרך לאזור מגורים א'.
- 2- תוספות בניה בכל הקומות ותוספת שלוש קומות חדשות.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מס' 96/438.2, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספת הבניה המותחמת בצבע אדום מקוקו בנספח הבינוי מיועדת להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בבניין מגורים, בשכ' ראס אלעמוד.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
10537	מספר התוכנית	
1.548 דונם		1.2 שטח התוכנית
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
19/11/2009	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223685
		קואורדינטה Y	631115
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים-שכ' ראס אלעמוד.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר.
		שכונה	ראס אלעמוד.
		רחוב	לי"ר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	לי"ר.	לא מוסדר	לי"ר.	לי"ר.
	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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
		לי"ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2668	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' <u>2668</u> בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' <u>2668</u> ממשיכות לחול.	י.פ.	שנה עברית: שנה לועזית:

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	19/11/2009	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	19/11/2009	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	19/11/2009	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה למעט הנתונים הבאים 1.מס' קומות 2. מס' יחידות דיוך. 3. אחוזי בנייה מרביים 4. קו בניין 5.גובה בניה 6. שטחי בניה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	272162	לי"ר	ראס אלעמוד 20501 ת:	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80385420	אמאל אלנתשה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר	לי"ר	272162	לי"ר	ראס אלעמוד 20501 ת:	לי"ר	לי"ר	80385420	אמאל אלנתשה		לי"ר

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	לי"ר	לי"ר	00074547	056254667	באסם עליאן	אדריכל
-	-	-	6276585	צאלח אלדין	לי"ר	לי"ר	1185	27606979	עומרי האני	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

ביטול הבינוי שנקבע בהיתר בניה מס' 438.2 וקביעת בינוי להקמת בניין מגורים במקומו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 ביטול הבינוי שנקבע בהיתר בניה מס' 438.2 וקביעת בינוי להקמת בניין מגורים במקומו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל - 1255.50 מ"ר מהם כ- 1051.50 מ"ר שטחים עיקריים ו- 204.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ- 3 יח"ד ל- 10 יח"ד.
- 2.2.6 הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 5 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.548
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר ע"פי תכנית מס' 2668 היתר בניה מס' 96/438.2	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח בניין עיקרי.	-	1051.50	+776	275	מ"ר	מגורים
	-	-	+7	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'.	1,2	
דרך מאושרת	3	
שביל	4	

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 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים א'	
4.1.2 הוראות	
א. יותר ביטול הבינוי שנקבע בהיתר בניה מס' 438.2 והקמת בניין מגורים במקומו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.	
ב. סטיה ניכרת: כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / שטחי בניה/ תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002.	
ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ד. מספר יח"ד י בבניין יהיה <u>10</u> יח"ד. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
ה. מספר הקומות המירבי בבניין יהא 5 קומות.	
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
4.2 חניה:	
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.	
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.	

<p>4.3 גדר /מדרגות להריסה:</p> <p>גדר /מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>	
<p>4.4 דרכים:</p> <p>1-דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>4.5 שלבי ביצוע:</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	
<p>4.6 תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטחים לדרך ע"ש העירייה ללא תמורה, כשהם פנויים מבינוי, גדרות וכ"י</p> <p>(5) תכנית פיתוח מפורטת להסדרת גישה מוטורית אל החלקה תאושר לעת מתן היתר בניה, וכן תכנית חניה שתספק את דרישות החניה ע"פי תקן בתחום המגרש.</p> <p>(6) ביצוע פיתוח שטח כנ"ל ע"י היזם ועל חשבונו, ע"פי הנחיות אגף תושיה.</p>	
<p>4.8 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

שביל : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שביל להולכי רגל.	4.9
זיקת הנאה למעבר רגלי השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום לסירוגין הוא שטח למעבר רגלי	4.10

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מחלת				מטח	מטח					
					17.2 מ' וכמסומן במס"1	10	88%	1255.50	1051.50	204.00	1195	1,2	מגורים 'א'	
								1255.50					סה"כ	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $\pm 0.00 = 650.75$ / כמצויין בנספח מס' 1.

--

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 תמ"א 34 ב'4 – מי נגר :

יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו <u>5</u> שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/11/2009	אמאל נתשה	לייר	803385420	אמאל נתשה	מגיש התוכנית
		לייר	לייר	לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
19/11/2009	אמאל נתשה	לייר	803385420	אמאל נתשה	בעלי עניין בקרקע
19/11/2009	עליאן עליאן מ.ר. 74547	לייר	056254667	באסם עליאן	עורך התכנית