

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

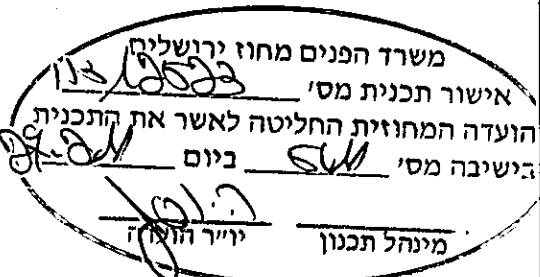
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12523 א

שם תוכנית: הקמת בנין חדש למגורים
ראס אלעמוד-ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

נתוני התכנית:

תכנית מס' 12523א שם תכנית: הקמת בנין חדש למגורים
ראס אלעמוד - ירושלים.

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.932 דונם (גוש 29987, חלקה 99), על פי תב"ע 2783א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 6.

התכנית מציעה:

1. הקמת מבנה למגורים חדש
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה המרביים ל 152.20%.

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

אין היתר בניה.

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

בניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית: הקמת בנין חדש למגורים**

מספר התוכנית 12523א

1.2 שטח התוכנית 0.932 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12/04/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית לייר

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראס אל עמוד ירושלים

קואורדינטה X 222725
קואורדינטה Y 630575

1.5.2 תיאור מקום שכונת - ראס אל עמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב ירושלים שכונה ראס אלעמוד רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		99-107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה לועזית 25.5.1987	י.פ. 3452	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2783א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2783א' ממשיכות לחול.	• שינוי	✓ 2783א'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר ✓ 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך/עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' באסם עליאן	10/08/2010	1	ל"ר	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
		אד' באסם עליאן	10/08/2010	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אד' באסם עליאן	10/08/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין הננחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד, מס' קומות.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גש' / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
29987/99		02 6254844		02 6256886	ראס אלעמוד ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	080656630	אכרם גיוולס		

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כתובת	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	02 6254844	02 6256886		02 6256886	ראס אלעמוד ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	080656630	אכרם גיוולס		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
bma@netvision.net.il	0522 632981	077 2031290	077 2031290	02 6276585	ת.ד 38738 רח' ינאי 6 ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	056254667	באסם עליאן	056254667	אדריכל
					רח' צלאח אלדיין ירושלים			1180	עומרי האני	27606979	אנני

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
לי"ר	

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**

הקמת בנין חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור למגורים ב'.
2.2.2	קביעת שטחי בניה מרביים ל: 2026.56 מ"ר מתוכם 1239.27 מ"ר שטח עיקרי ו- 787.29 מ"ר שטחי שירות.
2.2.3	קביעת קווי בנין מרביים.
2.2.4	קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים.
2.2.5	קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
2.2.6	קביעת הוראות בינוי.
2.2.7	קביעת מספר יחידות דיור ל-12.
2.2.8	קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.
2.2.9	קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.932
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תכנית		1239.27	1006.27+	233.0	מ"ר	מגורים
2783א'		12	12+	-	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב
	גדר להריסה		
	1		

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	יעוד			
100	932.0	מגורים ב	100	932.0	מגורים 6 מיוחד
100	932.0	סכ"ה	100	932.0	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	התרת הקמת בניין חדש בן 4 קומות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים ומספר יחידות דיור המרבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים שהנם מחייבים: מספר יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי, שטח בנייה מרביים, וקווי בניין מרביים.</p> <p>ה. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ו. הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדת להריסה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.</p> <p>2. רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ט.	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>3. תנאי להיתר בניה הגשת הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך כפרית שמדרום – מזרח למגרש. לא יבנה גדר בגבול המגרש לפני ביצוע דרך הנ"ל ע"י היזמים.</p>	
<p>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>	י.
<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	יא.
<p>מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	יב.
<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה –</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>	יג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ד)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
				1	4	15.50	37.0	12.80	12	217.0	2026.56	608.01	179.28	932.0	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (מישוב 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 עלה 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.

*אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 152.2%.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול מי נגר

מי הנגר בתחום התוכנית יופנו לשצ"פ הסמוך הפתרון התכנוני יתואם עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.
 ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. שטחי בנייה מירביים בנספח מס' 2 חישוב שטחים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. מס' קומות מירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.

6.3 חלוקה ורישום.

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אכרם ג'ווילס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	
תאריך:	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	על כבוד באסם אדו"כ ל מ.ר. 74547	תאגיד: ו.מחוזית	
תאריך:	חתימה:	שם: אכרם ג'ווילס	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	