

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

14.08.2011

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13588

בניית בנין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, ראס אלעמוד

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13588</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנון בישיבה מס' <u>196</u> ביום <u>14.08.2011</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>א.א. אבנר</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
שטח התכנית : כ-1.158 דונם.
המגרש ממוקם באזור מגורים 5 מיוחד לפי תב"ע 2668.. בגבולו המזרחי עוברת דרך משולבת. כמוכן חוצה דרך משולבת את המגרש ממזרח למערב ומחלקת אותו לשני תאי שטח. דרומי וצפוני. הבינוי המוצע בתכנית הנו על החלק הצפוני בלבד שכן החלק הדרומי אינו מאפשר בנייה בגלל שטחו וצורתו.
התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה. התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו. התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף .
בשטח התכנית אין מבנים ואין עבירות בניה.
מגיש התכנית הוא גם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנית בנין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, ראס אלעמוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

13588

מספר התוכנית

1158 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים לאישור

01 מספר מהדורה בשלב

01/08/2011 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות • ועדה מחוזית ל.ר.

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222/000
		קואורדינטה Y	630/550
1.5.2	תיאור מקום	בשכונת 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	ירושלים
		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	מספרי חלקות בחלקן
29987	• לא מוסדר	לי"ר		49148

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

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר ל-ים 62.	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
22/01/1998	4610	תכנית זו גוברת על תכנית 2668	שינוי	2668
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022
12/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/2009	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/2009	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מספר יחידות ד"ר קווי בנין מספר קומות וגובה בנין שטחי בנייה	נספח בנין

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 / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר ..	לי"ר ..	לי"ר	080786346	עוני עלי בידון	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר ..	לי"ר	080786346	עוני עלי בידון	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	080786346	עוני עלי בידון	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	רח' התעשייה 2			66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	עורך ראשי
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		שרותי הנדסה מדידות ומיתוח	1168	33238536	אבו רגיב נזאר	מודד מוסמך	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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד בן 4 קומות מעל קומת חניה.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל-8
4. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 931 מ"ר, מתוכם 865 מ"ר שטחים עיקריים ו-66 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת הוראות בדבר קווי בניין לבניה.
6. קביעת הוראות בדבר אלמנטים להריסה.
7. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.158
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2668	8		+468.5	396.5	מ"ר	מגורים
				לא הוגדר	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001.	מדרגות וגדרות להריסה
מגורים א'	002	עצים להעתקה
דרך משולבת	501	עצים להעתקה

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 ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ובכללם את האלמנטים להריסה. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בניה עבור העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיף ו' ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. סקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ו. העצים שבתחום מגרש המגורים יועתקו ע"י היזם לתחום המגרש. העצים שבתחום הדרך יועתקו אם וכאשר תיטלל. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גן מאושר ע"י אגף שפ"ע. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.
ה.	רשות העתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
ז.	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

ט.	חניה	<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1 .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
י.	חלוקה ורישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
יא.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ב. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ג. יותר שינוי שינויי של עד 1.5 מ' בקווי הבניין המרביים המצוינים בנספח הבינוי נספח מס' 1 וזאת בתנאי שישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש.</p>
יב.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין 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.</p> <p>ג. שטחי הבניה המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה ממנם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. מסי קומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ה. מסי יחידת דיור כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p>
4.2 דרכים		
שימושים		
4.1.1	א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.1.2	א.	הוראות
א.	דרך משולבת.	יחולו ההוראות לעניין דרך כפרית, כפי שנקבעו בהוראות תכנית מספר 2668.
4.1 שם ייעוד: מגורים א'		
שימושים		
4.1.1	ג.	מגורים
4.1.2	א.	הוראות
א.	א.	על שטח זה יחולו הוראות אזור מגורים 5 לפי תכנית 2668

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מתחת	מעל			
			1	4	14.70	13.7	8	45	224	1303	372	66	582	001	מגורים ב'
			2668										211	002	מגורים א'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה רק שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- בשונה מהמצוין בנספח הבינוי תתאפשר תוספת קומת תניה תת קרקעית נוספת בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- שטחי הבניה מעל לקרקע הינם 160%

6. הוראות נוספות

6.1 אלמנטים להריסה	ה גדרות והמדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצ'הוב להריסה, יהרסו כתנאי לקבלת טופס איכלוס.
6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. <ol style="list-style-type: none"> היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.4 חלחול מי נגר	ייתרו 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).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

