

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13524

תוספת יח"ד במגרש מגורים, ראס אלעמוד, י-ם

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' <u>13524</u></p> <p style="text-align: center;">חועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' <u>1611</u> ביום <u>17.7.11</u></p> <p style="text-align: center;"><u>אנא פולקס</u> יו"ר הועדה מינהל תכנון</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
שטח התכנית : 1.685 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה.
התכנית נימצאת באזור מגורים בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668.
התכנית מציעה שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות, 160%, אזור מגורים ב'.
בשטח התכנית קיים בית ישן בן דירה אחת. לבית אין היתר בנייה ואין תביעה משפטית. במסגרת התכנית מסומן הבנית להריסה.
מבוקשות להיבנות בסה"כ 22 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים, ראס אלעמוד, י-ם
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	13524
1.2	שטח התוכנית	1,685 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	01
	תאריך עדכון המהדורה	14/08/11
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	סוג 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 לפי סעיף ^(א) בחוק	ל.ר.
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפרסם
ברשומותיפרסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה X 223/125
קואורדינטה Y 630/950
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה ראס אלעמוד
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	• לא מוסדר	ל"ר	41	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/10/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/10/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/10/09	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מספר יחידות ד"ר קווי בנין מספר קומות וגובה בניין	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 התשייטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חקת"י	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	028282382	טחאן נאדר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	028282382	טחאן נאדר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	028282382	טחאן נאדר		טחאן נאדר	לי"ר	• בעלים
					ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	026280347	טחאן ואיל		טחאן ואיל	לי"ר	•
					ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	026156893	טחאן עלאי		טחאן עלאי	לי"ר	•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	02-6734303	ת.ד. 53446 מיקור 91533		רשות מקומית	66610	55630578		שמואל דודסון	אדריכל	• עורך ראשי
survey@barak.net.il	02-6711433		02-6711431	02-6711431	צור באחר ירושלים		אפאק שירותי הנדסה בע"מ	1168	33238536		אנורג נאר	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 3 בנייני מגורים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב
 ב. קביעת בינוי ל-3 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד, מעל חניון תת קרקעי משותף.
 ג. קביעת מסי יחיד במגרש ל-22 יחיד.
 ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של 2696 מ"ר מרבי, מהם 2456 מ"ר שטחים עיקריים ו-240 מ"ר שטחי שירות.
 ה. קביעת קווי בניין חדשים.
 ו. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
 ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.685
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2668	2456		+1613	843	מ"ר	מגורים
	22		+15	7	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	.001	הריסה 001

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. 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. הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. ו. הפקדת ערבות בידי עיריית ירושלים בסכום שיקבע ע"י מחלקת הגננות לעת מתן היתר הבניה. ז. הוצאת רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"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.	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.
ז.	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, ובספוף לכל דין.
ח.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
י.	תנאים לתעודת גמר	א. ביצוע דרך גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית ע"י היזמים. ב. בדיקת העצים, חיתוזתם וחיבורם למערכת ההשקייה, ע"י נציג מחלקת הגנות.
יא.	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.
יב.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה, ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. 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. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
יג.	החדרת מי נגר	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
יד.	הריסה	הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב, יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
טו.	עצים להעתקה	א. העצים המסומנים בתשריט כעצים להעתקה הנם עצי זית. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.
טז.	גמישות	א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונס נטו)	מספר יחיד	תכנית משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא מס' שטח	מס' בנין	מס' תא מס' שטח	יעוד
	אחוזי	שמאלי	צידני- ימני	קדמי						מרחק	מעל לבניסה הקובעת	מרחק	מרחק לבניסה הקובעת					
מסומן בתשריט					14.80		7				90	735						מגורים ב
					14.80		7	45	160	960		868	1685					
					14.80		8					853						
					-		-			960	240	2456						
					-	13	22		217	3656	960							סה"כ

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

6. הוראות נוספות

ל.ר.




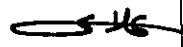

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028282382	טחאן נאדר	מגיש התוכנית
			028282382	טחאן נאדר	בעלי עניין בקרקע
			026280347	טחאן ואיל	
			026156893	טחאן עלאי	
	 <p>SAWA Architects مهندسون معماريون סודקה Architects سودقه</p>		055630578 081085631	שמואל דוד סון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית