

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

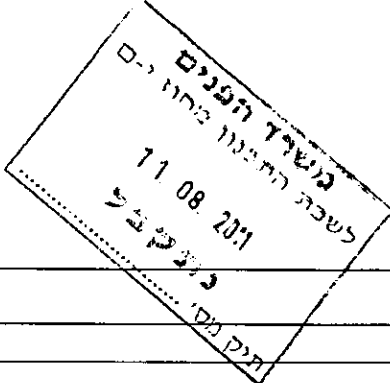
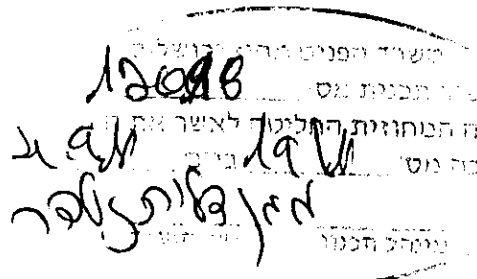
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12018

שם תוכנית: הקמת בניין מגורים בראס אלעאמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת למגרש מס' 101 מחלקה מס' 7 בגוש 29987 בשכונת ראס אלעמוד. יעוד הקרקע לפי תכנית 2668 הוא אזור מגורים ושימור ערכי נוף שמאפשר בנייה עד קומה אחת. משפחת ראביה היא משפחה רבת נפשות ולא מסתפקת בקומה אחת לכן יזמה תכנית זו למטרת הגדלת אחוזי הבניה והרחבת הדיור. תכנית זו מציעה הקמת בנין חדש בן 4 קומות למען יצירת 6 יחיד והשתמשות בגג קרוי לחנייה על מנת לאפשר חיבור עם הדרך המובילה לחלקה הנייל. מר מאהר ראביה ומר בלאל בסיסו הם בעלי הזכות בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית		
הקמת בניין מגורים בראס אלעאמוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפוסם ברשומות
12018	מספר התוכנית			
769 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
25.07.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפוסם ברשומות
תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.	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⁽¹⁾ בחוק			
לי"ר	היתרים או הרשאות			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 14
 25/07/2011

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223 150
קואורדינטה Y 630 600
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת ראס אלעמוד מדרום לעיר העתיקה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית 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
29987	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/01/1998	4610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול..	שינוי	2668
27/01/2010	6052 עמוד 1593	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב'
22.03.1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 - מעליות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	סימון קובה	25.07.2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	סימון קובה	25.07.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	סימון קובה	25.07.2011	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מחתונים מחייבים (קווי בנין, גובה ושטחי הבינוי ומספר יח"ד ומספר קומות).	נספח בניני
	ו.מחוזית	סימון קובה	25.07.2011	1	ל"ר	1:100	מחייב	נספח הישובי שטחים

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)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				6273744	אזור תעשייה - נאד א גוז - מוסד ראביה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080531601	מאהר ראביה	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			6273744	6273744	אזור תעשייה נאד א גוז - מוסד ראביה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080531601	מאהר ראביה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעל
				6273744	אזור תעשייה נאד א גוז - מוסד ראביה	לי"ר	לי"ר	080531601	מאהר ראביה	לי"ר	
				6273744	אזור תעשייה נאד א גוז - מוסד ראביה	לי"ר	לי"ר	029175080	כלאל נסיסו	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
simon@koubas.net mike@koubas.net	026288036	0522604411	02-6288036	02-6288036	רח' אלספרהאני ירושלים	לי"ר	סימון קובה	81488	080070196	סימון קובה	אדריכל
aalawzi@yahoo.com	026260421	0522870386	02-6276585	02-6276585	רח' צלאח אלדיין מס' 10	לי"ר	בית אלמקדס למדירות והניסה	1180	27606979	האני עמרי	מודד מוסמך

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 בניין מגורים בראס אלעאמוד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ושימור ערכי נוף לאזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת אחוזי בניה מ-20% ל-160%.
 - הגדלת שטחי בינוי וקביעתם ל-1253.85 מ"ר מתוכם 906.24 מ"ר שטחים עיקריים ו-347.61 מ"ר שטחי שירות.
 - הגדלת מספר קומות מ-1 ל-5.
 - הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-6.
 - קביעת גובה בניין.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח, וקביעת הוראות למתן היתר בנייה בשטח.
 - קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.769
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר	906.24		+786.24	120	מ"ר	מגורים
נחשב ע"פ תביע 2668	6		+ 4	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

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	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
ב.	עיצוב אדריכלי : הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	קולטי שמש על הגג : 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
ד.	חניה : 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במכמכי התכנית. 3. כניסה לקומת חניה תהיה דרך גשר לאורך הצד הדרומי מהקרקע.
ה.	סטיה ניכרת : לא תותר תוספת קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לקבוע בתכנית זו. כל תוספת של קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב 2002 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו.	פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970
ז.	תנאים למתן היתר בניה בשטח : 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות 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 וצורות של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. 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,

	<p>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) תרדואת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק , בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם, למקום מתאים , אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית .</p>
ח.	<p>רשות העתיקות : על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ז.	<p>נטיעת עצים : יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס 4 ובתאום עם מחלקת שפ"ע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מובה (מטר) (מעל לנקיטת הקובע)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסי (%) ת משט התא השט (ח)	אחוי כוללים (%) בניה	שטח בניה במ"ר / אחוים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד- צד- ימני שמאלי	קדמי	מתחת לנקיטת הקובע	מעל לנקיטת הקובע						שטח בניה שטחי סה"כ	שטח עיקרי	שטח עיקרי				
לפי המסומן בתשריט			4	1	3.60	7.8	6	37	163	1253.85	120.88	906.24	226.73	769	1	מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.2.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2 חלחול מי נגר עילי

ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

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 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.

7. ביצוע התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

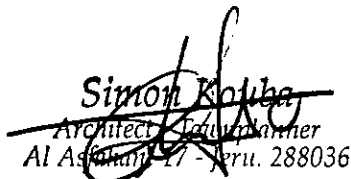
8. חתימות

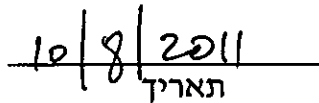
תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.07.2011		ירושלים	080531601	מאהר ראביה	מגיש התוכנית
25.07.2011		ירושלים	080531601	מאהר ראביה	בעל עניין בקרקע
25.07.2011		ירושלים	029175080	בלאל בסיסו	
25.07.2011	 Simon Kaba Architect & Planner Al Ashrafiah 17, Jeru., 288036	ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סימון קובה, מספר זהות 080070196, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12018 ששמה הקמת בניין מגורים בראס אלעאמוד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 81488.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 Simon Kuba
 Architect / Ingénieur
 Al Ashdud 17 - Jeru. 288036
 חתימת המצהיר


 תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית