

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13725

בניה חדשה למגורים ומסחר, ראס אל עמוד, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד התכנון והבניה ירושלים תאריך: 13/11/11 מס' תכנית: 13725 מינהל המגורים</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
שטח התכנית : כ-1.460 דונם.
מרבית שטח המגרש מיועד למגורים. התכנית ממוקמת בין שתי דרכים מאושרות על פי תכנית 2668 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית נימצאת באזור מגורים 6 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668.
התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של 180%.
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
בנייה חדשה למגורים ומסחר, ראס אל עמוד, ירושלים.	שם התוכנית		
13725	מספר התוכנית		
1460 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
02	מספר מהדורה בשלב		
03.09.2011	תאריך עדכון המהדורה		
		1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• 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 ⁽⁴⁾ בחוק		
ל.ר.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/625
קואורדינטה Y 631/100
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת ראס אלעמוד
- 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 דרך יריחו
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח ללא גושים וחלקות				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"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 את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62 ✓
22/01/1998	4610	תכנית זו גוברת על תכנית 2668	שינוי	2668 ✓
12/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ב ✓
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	03/08/2009	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	03/08/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	03/08/2009	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מס' יחיד, קווי בנין מספר קומות, שטחי בניה וגובה בניין	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	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	026290890	סלים בדר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	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	026290890	סלים בדר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	026290890	סלים בדר	מקצוע / תואר	לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	027675842	עבד אלדאיים בדר		לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	085924531	אשרף בדר		לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	034064584	שריף בדר		לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	035773191	כאמל בדר		לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	037274461	ריאד בדר		לי"ר
				ראס אלעמוד	לי"ר	לי"ר	037274479	רגאי בדר		לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מיקוד 91533		מקומית	66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	עורך ראשי
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		שרותי הנדסה	1168	33238536	אבו רגיב נזאר	מו"ד מוסמך	מו"ד

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 הכולל מסחר בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 6 מיוחד ושצ"פ לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד בן 4 קומות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל-17
4. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 2331 מ"ר, מתוכם 2072 מ"ר שטחים עיקריים ו-259 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
7. קביעת קוי בניין חדשים.
8. קביעת שימושים בשטח למגורים ומסחר.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.460
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2668	2072		+1754	318	מ"ר	מגורים
	17		-	לא מוגדר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	חזית מסחרית עצים להעתקה, עצים לשימור, זיקת מעבר
שטח ציבורי פתוח	401	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
88.4	1290	מגורים ב'		88	1273	מגורים 6 מיוחד
11.6	170	שטח ציבורי פתוח		12	187	שטח ציבורי פתוח
100%	1460	סה"כ		100%	1460	

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
ג.	מסחר
ד.	זיקת מעבר לרכב אל מגרש המגורים והשטח המסחרי.
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.	חזית מסחרית יותר שימוש מסחרי במפלס הרחוב. על חזית מסחרית המסומנת בתשריט יחולו הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ה.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה

		<p>המקומית 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 (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.</p> <p>ד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחומי המגרש. ינתן פתרון לחניה תפעולית. החניה למגורים תופרד מהחניה למסחר. תנאי לטופס 4 יהא התקנת מחסומים ורמזור בתוך החניה.</p>
1.	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.
2.	היטל השבחה	<p>א. הועדה 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>
ח.	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>
ט.	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 של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ג. יותר שינוי של עד 1 מ' בקווי הבניין המרביים ובלבד שלא יפחתו מ-3 מ' מגבול המגרש.</p>
י.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה ושטחי הבניה המירביים כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים. כל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p>
יא.	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
יב.	זיקת הנאה למעבר ברכב	השטח הצבוע בקוים אדומים באלכסון הוא שטח עם זיקת הנאה ותותר תנועת רכב דרכו למגרש המגורים והשטח המסחרי כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

	שטח ציבורי פתוח: שימושים	4.2
	שימושים	4.2.1
א. גינון ונטיעות		
ב. מתקני משחק		
	הוראות	4.2.2
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכפי שנקבע בתכנית 2668.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה מולטים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- צדדי- שמאלי	ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות
					החניה	החניה												
אזורי			4	4	16.10	13.1	17	45	356	4616	2285	109	1000	150	1072	1290	001	מגורים ב'
כמוסדון בתשריט																		

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

- בשונה מהמוצגין בנספח הבינוי תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע מחושבים לפי 180% מהשטח.
- גובה המבנה מחושב מהכניסה הקובעת.
- הכניסה הקובעת היא במפלס 674.7
- לעת מתן היתר בניה יתאפשר ניווד שטחים בין השטחים שמעל ומתחת לכניסה הקובעת וזאת בתנאי שלא יהיה כל שינוי במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

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, ובכפוף לכל דין.

6.2 עצים להעתקה ועצים לשימור

- א. העצים המסומנים להעתקה בתשריט הנם עצי זית בוגרים. עצים אלו יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור הנם עצים ותיקים. אין לפגוע בהם ואין לחפור במרחק 1 מ' מגזעם. תנאי להיתר בניה יהא תשלום ערבות על פי חישוב שיבוצע ע"י מחלקת הגנות

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 ראשון בשטח.

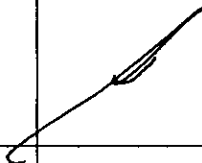
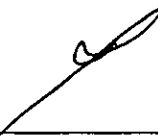

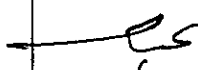
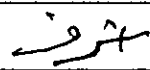
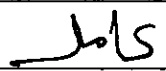
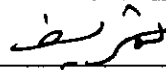
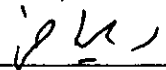
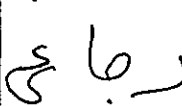

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			026290890	סלים בדר	מגיש התוכנית
			026290890	סלים בדר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			026290890	סלים בדר	בעלי עניין בקרקע
			027675842	עבד אלדאים בדר	
			085924531	אשרף בדר	
			034064584	שריף בדר	
			035773191	כאמל בדר	
			037274461	ריאד בדר	
			037274479	רגאי בדר	
			055630578 081085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית