

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13477

שם: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות - ראס אל-עמוד

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מפני ירושלים אישור תכנית מס' <u>101710</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>101710</u> ביום <u>10/09/2011</u> מינהל תכנון יו"ד הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
שטח התכנית : כ-1 דונם.
מרבית שטח המגרש מיועד למוגרים.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למוגרים.
התכנית נימצת באזור מגורים 5 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%.
מבוקש בית מגורים בעל 4 קומות הכולל 8 יחידת דיור.
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות – ראס אל-עמוד

13477

793 מ"ר.

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

01 מספר מהדורה בשלב

15/08/2011 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

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

• הוועדה המחוזית.

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	223070
		קואורדינטה Y	630750
1.5.2	תיאור מקום	אזור מגורים ומבני ציבור בשכונת ראס אל עמוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	ראס אל עמוד
		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	חלק	16	-

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
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים.	• 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	ת תכנית חניה 5166/ ב'

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 שמואל	10/11/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	10/11/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	10/11/09	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מספר יחידות דיר, קווי בנין מרביים, מספר קומות, שטחי בניה וגובה בנין מרבי.	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

שם / תאריך	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(ים)
לי"ר	גמאל סלאח	086076759	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד-ירושלים					29987/16

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גמאל סלאח	גמאל סלאח	086076759	לי"ר	ראס אלעמוד-ירושלים				
לי"ר	ראגי סלאח	ראגי סלאח	086070612	לי"ר	ראס אלעמוד-ירושלים				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמואל דודסון עבד אלקאזר חסן	66610			רח' התעשייה 2-תלפיות ת.ד. 53446, ירושלים 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
לי"ר	אליהו דרעי	407			רח' האומן 18 תלפיות-ירושלים	02-6795759		02-6482270	

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 בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 4 קומות ו- 8 יח"ד וקומת חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת שטחי הבניה ל- 1128 מ"ר מתוכם 1038 מ"ר עיקרי ו 90 מ"ר שירות.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.793
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר	1038		+724.5	313.5	מ"ר	מגורים
בתכנית 2668	8		-	לא הוגדר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד מגורים ב	תאי שטח	תאי שטח כפופים
001	עצים להעתקה עצים לשימור	001

501	עצים להעתקה גדרות להריסה	501	דרך
-----	-----------------------------	-----	-----

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.	עיצוב אדריכלי	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	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.
ג.	תנאים להיתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה 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 שידרשו.</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 העתקת ושימור העצים בתחומי המגרש בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר שבעיריית ירושלים.</p> <p>ה. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין מספר יח"ד.</p> <p>ו. הגשת תוכנית מפורטת לדרך גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית וביצוע גישה הנ"ל ע"י היוזמים.</p> <p>ז. הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p>
ד.	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.
ה.	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>
ו.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבנין 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>

ז.	עצים לשימור ולהעתקה	<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או הפגיעה בהם.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ח.	חלחול מי נגר	<p>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</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 שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ג. יותר שינוי של עד 1.5 מ' בקווי הבניין המרביים המצוינים בנספח הבינוי נספח מס' 1 וזאת בתנאי שישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש.</p>
י.	סטיה ניכרת.	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין 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 המרבים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה ממנם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. מסי קומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ה. מסי יחידות דיור כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p>

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל
4.2.2	הוראות
א.	תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בפסים חול וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך כפרית מאושרת, על שטח זה חלות הוראות כפי שנקבעו בתכנית 2668 לדרך כפרית.
ג.	העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה על ידי מבצעי הדרך ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

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 (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה	סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				שרות
על פי תשריט			1	4	14.90	12.7	8	45	232	1454	326	-	90	1038	627	001	מגורים ב'

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

שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 180% משטח המגרש למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1 אלמנטים להריסה	הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. 1. 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: 2. 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. 3. 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). 4. היתר לשנוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
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
6.4 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.

7. ביצוע התוכנית

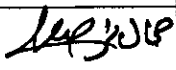

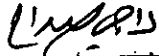
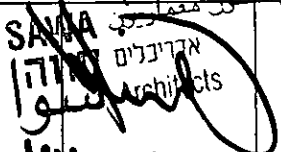
7.1 שלבי ביצוע ל"ך

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	
			086076759	גמאל סלאח	מגיש התוכנית
			086076759	גמאל סלאח	בעלי עניין בקרקע
			086070612	ראגי סלאח	
	 SAMA Architects مهندسين معماريين مهندسين معماريين		55630578 08108563	שמואל דוידסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית

حسن عبد القادر