

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13222

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13222 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2014 ביום 26.11.11 מינהל תכנון ד"ר הועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.
שטח התכנית : 1258 מ"ר.
שטח המגרש מיועד למגורים ולדרך על פי תכנית 2668.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד.
התכנית מתוכננת בהתאם לתכנית המתאר החדשה, אזור מגורים ב'. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע יהיו 160%.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד במגרש מגורים – ראס אלעמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13222

מספר התוכנית

1258 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

10/09/2001

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/925
- קואורדינטה Y 630/500
- 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 יפוסם ברשומות
- נפה ירושלים
- יישוב ירושלים
- שכונה ראס אלעמוד
- רחוב ל"ך
- מספר בית ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	• לא מוסדר	•		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
15/09/96	4391	תכנית זו גוברת על תכנית א2302	שינוי	א2302
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	08/08/10	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	08/08/10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	08/08/10	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מספר יחידות דיוך קווי בנין מספר קומות גובה בנין ושטחי הבנייה שהינם מחייבים	נספח בינוי

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

10/09/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6734303	ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026159509	נביל נגדי	לי"ר
					ראס אלעמוד						

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6734303	ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080443088	רחיד אמאם	לי"ר
				ראס אלעמוד						בעלי עניין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvis ion.net.il	02- 6734311	0522- 874057	02- 6734303	ת.ד. 53446 91533			מספר רשיון	55630578	שמואל דודסון	אדריכל
tophand@zah av.net.il	02- 6723758		02- 6718565	צור באהר ירושלים	מורד	מחיסן	מספר רשיון	023481914	טופ הנד לתדסה ופתוח בעי"מ	עורך ראשי
										מוסמך

10/09/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 14

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

בנית שני מבני מגורים חדשים בראס אלעמוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. קביעת מספר קומות ל-4 קומות לכל בנין בנוסף לקומת חניה תת קרקעית משותפת לשני הבנינים.
4. קביעת הוראות לקווי בניין מרביים.
5. בבניין מס' 1 השטח המרבי 848 מ"ר מתוכם 773 שטחים עיקריים ו-75 מ"ר שטחי שירות.
6. בבניין מס' 2 השטח המרבי הוא 848 מ"ר מתוכם 773 שטח עיקרי ו-175 מ"ר שטחי שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.258
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר על פי תכנית 2668	1546		1281+	265	מ"ר	מגורים
	14		-	לא מוגדר בתכנית המאושרת	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
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.	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) התשי"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 ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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. הגשה ואישור של תכנית מפורטת לדרך גישה סטטוטורית. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן.
ה.	רשות העתיקות א. 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.	החדרת מי נגר א. על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
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.	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.

ט.	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.
י.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה, מספר הקומות, שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). 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).
יא.	תנאים לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת זעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג.	השטח המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד/ד' לזונם נטו)	מספר יח"ד/יח"ר	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' בניין	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-ציד-י	שמאלי	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"ח/כ	שירות				
			1	4	15.80	-	7	-	238	824	-	75	773	1060	1		מגורים ב
			1	4	15.80	-	7	-	238	824	-	75	773	1060	2	1	מגורים ב
			-	-	-	14	14	45	-	2520	824	150	1546	1060	-	-	סה"כ

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

- * בשונה מהמצוין בנספח הבינוי תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת.
- * אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 160%

6. הוראות נוספות**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.

רישום

- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצי"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצי"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	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: נביל נגדי	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אלקאדר	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
תאריך:	חתימה: 	שם: והיד אמאס	בעל עניין בקרקע