

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
11.11.2011
מתקבל
תיק מס' 1111

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14059
שם תוכנית: בניין חדש למגורים, ראס אלעמוד

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>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 14059 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 29/11 ביום 13.11.11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

א.	תאור התכנית המוגשת
	מדובר בחלקה בשכונת ראס אלעמוד. על המגרש נשוא התכנית חלה תכנית מספר 2668. עפ"י התכנית הני"ל חולקה החלקה 71 נשוא התכנית לשלושה חלקים ושטח לדרך. שטחם וצורתם של החלקים המיועדים למגורים אשר נוצרו מהחלוקה הני"ל לא מאפשרים בנייה בשטח.
ב.	רקע תכנוני לתכנית
	תכנית זו באה בכדי לקבוע קוי בניין חדשים והגדלת זכויות בנייה וזאת לאפשר בנייה נורמאלית בשטח. תכנית זו מפרישה כ 49% שטחים ציבוריים. בעקבות ובהתחשבות באחוזי ההפרשה הגבוהים (49%) ובהתאם למדניות מבקשת התכנית הגדלת אחוזי הבנייה המירביים העל קרקעיים ל כ 160%.
ג.	פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
	לא קיימת בנייה בפועל.
ד.	מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
	מגיש התכנית ח'דיר נגים הוא בעל עניין בקרקע ואחד הבעלים מכת יפוי כח ותצהיר מצורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בניין חדש למגורים, ראס אלעמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

14059

מספר התוכנית

1366 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.11.2011 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• 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 223050
 - קואורדינטה Y 631075
- 1.5.2 תיאור מקום
 - דרומית לדרך יריחו
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מהחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב ירושלים
 - שכונה ראס אלעמוד
 - רחוב -
 - מספר בית -

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	71

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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א. הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	י.פ 4847	30/01/2000
2668	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2668 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2668 ממשיכות לחול.	4610	22/01/1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.5.2011	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.5.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.5.2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

* מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י) לי"ר	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0544484790	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	086922315	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	0544484790	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	086922315	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן זלד, ת.ד. 55195 ירושלים	לי"ר	מנהל עומר אדריכלים	106349	027586007	מנהל עומר	אדריכל	עורך ראשי
tg@012.net.il	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768	לי"ר	תופיק גיברה מודדים	991	056261837	תאופיק גיברה	מודד מוסמך	עורך ראשי

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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

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 חדש תוך שינוי בקוי הבניין, הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב' ולשצ"פ.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת מספר יחיד מירבי ל 8 יחיד.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרות ל 4 קומות מעל קומת מרתף חנייה.
 - קביעת סך השטחים בתכנית ל 1566 מ"ר מתוכם 965 מ"ר עיקרי ו- 601 מ"ר שטחי שירת.
 - שינוי בקוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 - קביעת הוראות בנוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.366 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תכנית 2668	965	-	+627.5	377.5	מ"ר	מגורים
	8		+4	4	מס' יחיד	

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" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		בנין / גודל להריסה	תאי שטח	יעוד
לי"ר	עץ לשימור			
לי"ר	2	100	1	מגורים ב'
לי"ר			2	שצ"פ
			100	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
51.2%	700	55.2%	755
44.8%	611	44.8%	611
4%	55	-	-
100%	1366	100%	1366

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
51.2%	מגורים ב'	55.2%	מגורים 5 מיוחד
44.8%	דרך משולבת	44.8%	דרך כפרית
4%	שטח ציבורי פתוח	-	
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ב.	תנאים להיתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.	
ג.	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.	
ד.	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. 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. 4. שטחי הבנייה המירבים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

ה.	קולטי שמש על גג הבניין	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	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 רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1.		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.
2.		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).
3.		היתר לשינוי 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.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
	השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
	שימושים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משתח תא השטח	צפיפות לדיום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת למפלס הקניסה							מתחת למפלס הקניסה	שירות				עיקרי
			1	4	13.8	40%	11.5	8	224%	1566	455	0	146	1	700	מגורים ב
											965					

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

* כלל קומת מרתף

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2. רשות העתיקות:
על פי חוק העתיקות, התשל"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.
6.3. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4. חלחול מי נגר
ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.5. שמירה על עצים בוגרים – עצים להעתקה
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.6. גדר להריסה
ה גדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 1.11.2011	חתימה:	שם: ח'דיר נג'ם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לייר		תאגיד/שם רשות מקומית: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד/שם רשות מקומית: לייר	

תאריך: 1.11.2011	שם: מוהנד עומר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לייר	תאגיד: לייר	

מוחזר עומר
אדרבה עומר
אסוף
מס' השו"ק 106439
ל: 07-6286130

תאריך: 1.11.2011	חתימה:	שם: ח'דיר נג'ם	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: לייר	חתימה: לייר	שם: נאג'י בן ח'דיר נג'ם	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: לייר	חתימה: לייר	שם: עזת בן ח'דיר נג'ם	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: לייר	חתימה: לייר	שם: תופיק בן ח'דיר נג'ם	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	