

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית
13492
מחוז ירושלים
תאריך
19.4.12

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13492

שם התכנית הקמת בניין מגורים, ראס אלעמוד, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
---------------------	---------------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>4.3.12</u> חותמת הועדה המקומית לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך <u>19.4.12</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	חותמת הועדה המחוזית
--	---------------------

--	--

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 13492

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2668 המאושרת עם 50% אחוזי בניה, 2 קומות מותרים מעל קומת מרתף. התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב, תוך הגדלה באחווה בניה מ-50% מאושר ל-160%, הגדלה במס' הקומות מ-2 קומות מאושר מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית בשטח של 0.757 דונם. על מגרש אין בניינים

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

1. זיהוי וסינוג התכנית

הקמת בניין מגורים, ראס אלעמוד, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13492	מספר התוכנית	
0.757 דונם.		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף 1	שלב מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
17/4/2012	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
		1.5 מקום התכנית
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
630350	קואורדינטה Y	
223175	קואורדינטה X	
ראס אלעמוד	ירושלים, שכונה :	1.5.2 תאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות ירושלים.	התייחסות לתחום הרשות נפה	

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	ראס אלעמוד.
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
2668	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	שנה לועזית : 22.1.98
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו .	י.פ. 6052	שנה עברית : ו שבט התשע שנה לועזית : 21.1.2010

1.7 מסמלי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עלימת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	מתמד אבו גנאם	17/4/2012	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	חוראות התכנית
	ג. מחוזית	מתמד אבו גנאם	17/4/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ג. מחוזית	מתמד אבו גנאם	17/4/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות המגבילות יותר.

* מחייב לעניין : גובה, קווי בניין, מס' יחיד.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522-634717	ראס אלעמוד , ירושלים		לי"ר	לי"ר	לי"ר	035664481 060610565 023473644 037500370	אבראהים עבאסי חוסין עבאסי ספיאן עבאסי ערטאן עבאסי	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			0522-634717	ראס אלעמוד , ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035664481 060610565 023473644 037500370	אבראהים עבאסי חוסין עבאסי ספיאן עבאסי ערטאן עבאסי	לי"ר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
Khled71@bezeqint.net	02271168		0522-961884	ירושלים 38164 ת.ר		מקומית	לי"ר	80441975	מרתוך אבו נאסם	מרתוך אבו רג'ב אבו נואר	אדריכל	אדריכל
	02-6567604		02-6567605	בית חניכה ירושלים		ירושלים- שדות החדשה שדות ופיתוח מדיניות ופיתוח	לי"ר	033238536			מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות לבניית בניין חדש ליצירת 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - א. מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - קביעת הוראות לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף ליצירת 8 יח"ד. בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1209.80 מ"ר (מתוכם 828.58 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-381.22 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.7 הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 2.2.11 קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב והוראות לפיתוחו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר 50% לפי ת.ב.ע 2668		828.58	+450.08	378.50	מ"ר	מגורים
		8	+4	4	מס' יחיד	

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			
עצים לשימור	שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב	הריסה	עצים להעתקה
1	1	1	1

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב

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. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה בניית בנייה כמפורט להלן:

- תותר בניית בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 8 יח"ד. בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן.

- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.

ב. עיצוב אדריכל:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. גריסה פסולת:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ד. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

- חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

- העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה בתחום התכנית ע"י מגישי

הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים

גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.

- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

ה. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.

ו. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית.

- ז. רשות העתיקות :
- על פי חוק התיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- ח. קולטי שמש על הגג :
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .
- ט. סטיה ניכרת :
- 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 .
 - מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002
 - מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002
- י. גדר להריסה :
- הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים /מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .
- כ. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
- ל. 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 .
- מ. חלחול מי נגר :
- יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
- נ. זיקת הנאה :
- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. הבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
 - מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

רישום :

ס.

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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

תנאים למתן היתר בניה :

ע.

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

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 (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי 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. ד. תאום עם רשות העתיקות

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

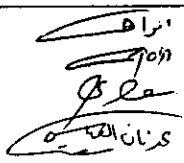
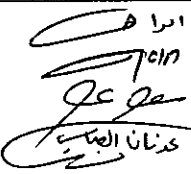
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/4/2012			035664481 060610565 023473644 037500370	אבראהים עבאסי חוסין עבאסי ספיאן עבאסי עדנאן עבאסי	מגיש התכנית
					יזם התכנית
17/4/2012			035664481 060610565 023473644 037500370	אבראהים עבאסי חוסין עבאסי ספיאן עבאסי עדנאן עבאסי	בעלי עניין בקרקע
17/4/2012	אבו גנאם מרמד אדרופל ר.מ. 74625		80441975	מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית