

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13867

שם תוכנית: בניה חדשה למגורים, ראס אלעמוד, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>1.4.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>12/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חל על חלקה 22 מגוש 29988 שבראס אלעמוד.
החלקה קימת בתחום תכנית 2668 אזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל ודרך כפרית.

מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה למגורים ב' עד 152% .
- מוצעות 7 יחיד חדשות.
- שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד על פי 2668 למגורים ב' .
- קוו בניין בהתאם למוצע בתשריט.
- בעל החלקה הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניה חדשה למגורים, ראס אלעמוד, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13867

מספר התוכנית

764 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

21-04-2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית
- לא רלוונטי
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג התוכנית לפי סעיף בחוק סוג איחוד וחלוקה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	223325
		קואורדינאטה Y	630400
1.5.2	תיאור מקום	ראס אלעמוד, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים ירושלים ראס אלעמוד ראס אלעמוד לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	• חלק מהגוש	22	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2668	9,77

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק
1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22-01-1998	4610	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2668 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	• שינוי	2668
שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96	4393	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	21-04-2012	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	21-04-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	21-04-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי - נספח מס' 1

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

* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה הבניה, קווי בניין.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
22/29988	לי"ר	לי"ר	0523085529	6280826	ראס אלעמוד - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	029847555	עואם אבו עומר
										בעל עניין בקרקע

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0523085529	6280826	ראס אלעמוד - ירושלים	לי"ר	לי"ר	029847555	עואם אבו עומר	בעלים
									בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	כית צמפה ירושלים			080684905	סחר קואסמי	אדריכל
Alawzi@hotmail.com	6276585	0548109901	6276585	רח צלאח אדין ירושלים			027606979	האני עומרי	מודד
									עורך ראשי
									מודד

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
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 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 למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעי, בראס אלעמוד, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
- קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעי.
- תוספת 6 יח"ד וקביעת סה"כ יח"ד ל-7.
- קביעת שטחי הבניה המירביים לסה"כ הבניין ל- 1304.86 מ"ר, מתוכם 775.78 מ"ר עיקרי ו 529.08 מ"ר שטח שירות.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	דונם 0.764					
	מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית				
מצב מאושר עפ"י תבע 2668		775.78	+ 470.28	305.50	מ"ר	מגורים
		7	+6	1	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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'
	100	דרך משולבת
	101	שביל

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
81	620	81	620
15	116	15	116
4	28	4	28
100%	764	100%	764

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
81	620	81	620
15	116	15	116
4	28	4	28
100%	764	100%	764

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
פסולת בנין	א.
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.	
תנאים למתן היתר בניה בשטח	ב.
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 (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 וכי"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, ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>ד. פיצוי נופי באחריות מגישי הבקשה להיתר יכלול: נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום או גנן מקצועי.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
חניה	ד.
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	
קולטי שמש על הגג	ד.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
חלוקה ורישום	ה.
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממיגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>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.</p>	
חלחול מי נגר- תמ"א 34	ו.
ייותרו 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: חפץ וחלוקים).	

ז.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.		מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.		קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.		מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	כמאושר בתכנית 2668 לעניין דרך כפרית.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבדן יהיו כמצויין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים כחולים על רקע כחול הוא שטח ביעוד " דרך משולבת" וחלות על שטח זה הוראות תכנית 2668 לגבי דרך כפרית.
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
א.	השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח לשביל ויחלו עליו הוראות תכנית 2668 למעבר ציבורי להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי שטחי בניה	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדגם	תכנית (%) משטח תא השטח	* אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה		שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
	1	4	1	4	13.52	7	10	40	210	1304.86	359.40	0.00	169.68	775.78	620	1	מגורים ב'				
כמצוין בתשריט																					

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 152%.

* תותר תוספת קומה סכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

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. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עזאם אבו עומר	חתימה: عزائم	תאריך: 21-04-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 029847555
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי	מחלקת תכנון ועבודות הנדסה מס, רש"ח 79772 P.O.Box:94107 Telefax:5834912	תאריך: 21-04-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080684905
בעל עניין בקרקע	שם: עזאם אבו עומר	חתימה: عزائم	תאריך: 21-04-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 029847555