

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13795

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים, ראס אלעמוד

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: 6.5.18 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>תאריך: 18.5.18 יו"ר הוועדה המחוזית</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אלעמוד.

שטח התכנית : 835 מ"ר.

שטח המגרש מיועד למגורים על פי תכנית 2668 .

הרקע להגשת התכנית הוא הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2668.

התכנית מציעה שינוי ייעוד לאזור מגורים ב'. שטחי הבנייה המרביים יהיו %160.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

תוספת יח"ד במגרש מגורים, ראס אלעמוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

13795

מספר התוכנית

835 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

03/05/12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם 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 223/725
קואורדינטה Y 630/450
- 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 יפריסם ברשומות
נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה ראס אלעמוד
רחוב לייר
מספר בית לייר

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 |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|----------|---|--------------------|------------|
| תכנית מתאר ירושלים 62 | • ביטול | תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, | 687 | 16/07/59 |
| 2668 | שינוי | תכנית זו גוברת על תכנית 2668 | 4610 | 22/01/1998 |
| 3223 | שינוי | תכנית זו גוברת על תכנית 3223 | 3057 | 24.05.84 |
| תכנית חניה 5166 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 5264 | 15,01,04 |
| תכנית מעליות 5022 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו. | 4393 | 22/3/96 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחילה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---|----------------|
| | ו.מחוזית | דודסון שמוליק | 25/09/09 | ל"ר | 14 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון שמוליק | 25/09/09 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון שמוליק | 25/09/09 | 1 | ל"ר | 1:200 | מנחה למעט מספר יחידות דזור קווי בנין מספר קומות וגובה בנין שהינם מחייבים. | נספח בנין |

04/05/2012

תוכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

| מוניש התוכנית | | | | | | | | | | |
|---------------|----------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 1.8.1 | שם פרטי / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| 1.8.1 | מניש התוכנית | שם פרטי / תואר | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| | | | | | | | | | | |

| זים במפעל | | | | | | | | | | |
|-----------|----------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 1.8.2 | שם פרטי / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| 1.8.2 | זים במפעל | שם פרטי / תואר | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| | | | | | | | | | | |

| בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 1.8.3 | שם פרטי / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| 1.8.3 | בעלי עניין בקרקע | שם פרטי / תואר | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| | | | | | | | | | | |

| עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 1.8.4 | שם פרטי / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| 1.8.4 | עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו | שם פרטי / תואר | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה |
| | | | | | | | | | | |

04/05/2012

תבנית חוזראות מעודכנת ליוני 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**

בניית מבנה חדש בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 4 קומות.
- תוספת 5 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.
- הגדלת שטחי הבניה ל 1389 מ"ר, כולל שטחי חניה תת קרקעיים, מתוכם 859 מ"ר עיקריים, 530 מ"ר שטחי שירות וחניה.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- קביעת הוראות לפיתוח הדרך לאורך המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.835 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 859 | | +562 | 297 | מ"ר | מגורים |
| | 8 | | +5 | 3 | מס' יח"ד | |
| | 248 | | - | 248 | מ"ר | דרך |

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 כמופים | | תאי שטח | |
|----------------|-----|---------|-------------|
| תאים | מ"ר | תאי שטח | יעוד |
| | | 001 | מגורים ב |
| | | 501 | דרך מאושרת |
| | | | עצים להשתקה |
| | | | עצים להשתקה |

בס על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מזב מוצע | | | מזב מאושר | | |
|----------|-----|------------|-----------|-----|----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 70 | 587 | מגורים ב | 70 | 587 | מגורים 5 מיוחד |
| 30 | 248 | דרך מאושרת | 30 | 248 | דרך מאושרת |
| 100 | 835 | סה"כ | 100 | 835 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| ב. | חניה |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. |
| ב. | א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. |
| ג. | 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. |
| ד. | 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 ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 הני"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. ד. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות הזים ובהתאם לסימון בתשריט- עצים להעתקה. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ו. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. |
| ה. | 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. |
| ו. | החדרת מי נגר. על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% 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. |

04/05/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

| | | |
|---|------------|---|
| ח. 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. | חניה | א. תותר שינוי של עד 1מ' 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. |
| א. גובה הבניה ומספר הקומות ויחידות הדיור המרביים כמצוין 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. | סטיה ניכרת | |

| | |
|---|--------------|
| שם ייעוד: דרכים | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל. | א. |
| הוראות | 4.2.2 |
| תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. | א. |
| השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. | 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 דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. | ג. |

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לז"ר נטו) | מספר יח"ד | הכסית (%) משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד מגורים ב | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|-----------------|------------|---------------|-----|-----|-----|----------|
| | | | מספר קומות | מספר קומות | | | | | | שטחי בניה מ"ר | שטחי בניה מ"ר | שטחי בניה מ"ר | | | | | | | |
| אחורי | ציד-ציד-שמאלי | ציד-ציד-ימני | קדמי | קדמית | 1 | 4 | 16.20 | 14 | 8 | 45 | 237 | 1389 | 450 | - | 80 | 859 | 587 | 001 | מגורים ב |

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

- בשונה מהמצויין בנספח הבנייה התאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת.
- שטחי הבניה המורכבים מעל הקרקע הם 160% משטח המגרש למגורים.

04/05/2012

דבנית חור'אור מעודכנת לילול 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות

| | |
|--|---|
| 6.1. שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה: | |
| א. | 16 עצי זית, ברושים ועצים צעירים מיועדים להעתקה בהתאם לסימון בתשריט. |
| ב. | תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. |
| ג. | נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס. |
| 6.2. בנין/גדר/מבנה להריסה | |
| המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. | |
| 6.3. 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**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|---|----------|--------|
| הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|------------------|---|--|--------------------|
| תאריך: 6.5.12 | חתימה: محمد العبد | שם: מחמוד עבאסי | מגיש התוכנית |
| תאריך: 6.5.12 | חתימה: SAWA Architects سودة سودا | שם: שמואל דוידסון חסן עבד אלקאדר | עורך התוכנית |
| תאריך: 6.5.12 | חתימה: محمد العبد | שם: מחמוד עבאסי | יזם בפועל |
| תאריך: 6.5.12 | חתימה: محمد العبد | שם: מחמוד עבאסי | בעל עניין בקרקע |