

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9568 א

שינוי ייעוד שפ"פ למגורים לשם הכשרת 3 מבנים, ראס אלעמוד- ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לחליטה ביום:
 7.8.13
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית:
 תאריך: 10.2.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
 10.2.13
 מנהל משרד התכנון
 בנימין פרידמן - מילני

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על כ-3.400 דונם מאדמות שכונת ראס אלעמוד בירושלים. נמצאת בתחום תוכנית מאושרת שמספרה 2668. תוכנית מתאר "ירושלים 2000" מאפשרת באיזור זה 125% בניה בארבע קומות.

מטרת תכנית א 9568 הינה שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ולשטח ציבורי פתוח. התוכנית מציעה הכשרת 3 בניינים קיימים ב-3 מגרשים המיועדים למגורים.

כל החלקות במסגרת התכנית הן בבעלות פרטית ומגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע. הבתים הקיימים שהתוכנית חלה עליהם נבנו ללא היתר ומתנהל נגדם הליך משפטי.

מחוז ירושלים תכנית מס' 9658א

1. זיהוי וסיווג התכנית	
	<p>1.1 שם התכנית 1.1 שינוי ייעוד למגורים לשם הכשרת 3 מבנים – שכונת ראס אל עמוד ירושלים.</p>
	<p>1.2 שטח התכנית 1.2 3400 מ"ר</p>
מתן תוקף 1	<p>1.3 מהדורות 1.3 שלב מספר מהדורה</p>
12/02/13	<p>תאריך עדכון 1.3 תאריך עדכון</p>
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	<p>1.4 סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית</p>
ללא איחוד וחלוקה כן	<p>סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>
לא	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>
ועדה מחוזית	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<p>אופי התכנית</p>
	<p>1.5 מקום התכנית 1.5</p>
	<p>1.5.1 נתונים כלליים 1.5.1 מרחב תכנון מקומי</p>
223300 630600	<p>קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X</p>
	<p>1.5.2 תאור מקום 1.5.2</p>
	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית 1.5.3 רשות מקומית</p>
חלק מתחום הרשות ירושלים	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית 1.5.4 ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>
ראס אלעמוד - -	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית- לא רלוונטי

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-----------	----------	-------------	---------------------	-------------------

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים- לא רלוונטי

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
-----------	----------------

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות- לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
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
2668	שינוי		4610	22.01.98

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חסן עבד אל קאדר	25/05/12	1	-	1/500	מחייב	תשריט
		שמואל דוידסון	25/05/12	1	-	1/250	מחייב	נספח בינוי
			25/05/12	1	13	-	מחייב	הוראות התכנית

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	זום בפועל	1.8.1.1
מגיש התכנית	זום בפועל	1.8.1.1
מגיש התכנית	זום בפועל	1.8.1.1

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
זום בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר
	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / מקום / תואר

1.9 הגדרות בתכנית - לא רלוונטי

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

	הגדרת מונח	מונח
--	------------	------

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

- שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ב 1.
- שינוי ייעוד משטח נוף פתוח לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת אחוזי בניה וקווי בניין במגרשים.
- קביעת חלוקה לתאי שטח- ס"הכ 3 תאי שטח המיועדים למגורים.
- הכשרת 3 בניינים קיימים.
- סה"כ 19 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ב 1.
- קביעת אחוזי בניה וקווי בניין במגרשים.
- קביעת חלוקת מגרשים - סה"כ 3 מגרשים המיועדים למגורים.
- קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח ל- 3400 מ"ר, מתוכם 2878 מ"ר שטחים עיקריים.
- תוספת יחידות דיור מ-7 קיימות לסה"כ 19 ידות דיור.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	3400 מ"ר			
מגורים - מספר יח"ד	19	19		
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	2878	2878		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	חניה.		
401, 1, 2, 3	1	9, 2, 1	מגורים א
		401	שטח ציבורי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב 1

4.1.1 המגרשים 1, 2, 9 מיועדים למגורים

הוראות בניוי:

על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 2668, מלבד השינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 4.1.2 (1) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 (2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניינים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לעיל.

עיצוב אדריכלי:

- 4.1.3 (1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 (2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.

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.
 4.1.4 (1) 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:
 (2) 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.
 (3) 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).
 (4) 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	שטח ציבורי פתוח:	
4.2.1	שימושים	
	א. גינון ונטיעות	
	ב. מתקני משחק	
4.2.2	הוראות	
6	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, יהיה ללא גדרות, פתוח וזמין לרווחת הציבור בכל עת ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
7	תנאי למתן טופס 4 יהא פיתוח בפועל של הגן הציבורי להנחת דעת אג"ף שפ"ע בעיריית ירושלים.	
8	שטח המגרש ירשם ע"ש עיריית ירושלים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא-השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי כ"ס/כ"ס בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני		מתחת	מעל							מתחת הקובעת	מעל לקובעת			
							11	10	40	161	1430	220	1210	889	1	מגורים
							8	3	40	144	690	170	520	480	2	כ 1
							7	6	40	152	1280	132	1148	841	9	
								19		154	3400	522	2878	2210		סה"כ

כפי שמצויין בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכניות יכלולו בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.1.3 לכל תא שטח יהא צרוף נספח תנועה ואישורו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע ורשות העתיקות.

6.1.5 תנאי למתן היתר בניה לשטח למגורים יהא תיאום עם אגף דרכים בעיריית ירושלים לעניין הדרך המאושרת.

6.1.6 ינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרשים למגורים, בתיאום עם לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומיקומו הסופי.

6.1.7 תנאי להיתר בניה, קביעת שלביות ביצוע אשר תבטיח את פיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2 היטל השבחה:

6.2.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

6.2.2 לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה:

6.3.1 החניה בבניינים תהיה כפי שמצויין בנספח הבינוי.

6.3.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.3.4 השטח המסומן בתשריט במשבצות שחורות באלכסון הוא שטח חניה לדיירי תאי שטח 1, 2, ו-9.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור:

6.4.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

6.5 סטייה ניכרת

- 6.5.1 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.
- 6.5.2 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.
- 6.5.3 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.

6.6 רישום, חלוקה

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

6.7 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

6.8 לחול מי נגר

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.8 הריסה

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. בכלל זה המבנים והגדרות שבתחום השצ"פ.




7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע
הבניה בכל מגרש בנפרד תבוצע בהינף אחד. אין לבצע בניה בשלבים.
פיתוח השצ"פ יהיה בד בבד עם הוצאת החתרי בניה.

7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.3.13			080765142 080200116	-ופא טחאן -סעדאללה טחאן	מגיש התכנית
2.3.17			080765142 080200116	-ופא טחאן -סעדאללה טחאן	בעלי עניין בקרקע
2.3.13			055630578 081085631	שמואל דוידסון חסן עבד אלקאדר	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	התוכנית קיבלה מתן תוקף		

שימו לב! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית - לא רלוונטי