

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0131201

הקמת בניין חדש למגורים בשכונת ראס אל עאמוד - ירושלים

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מש"ד התכנון - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

למש"ד או"ת התכנון

- התכנית כא נקבעה טענה אישית השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר

אורי גולן

האריך



דברי הסבר לתכנית

מיקום:

החלקה נמצאת השכונת ראס אלעמוד בירושלים.

גוש: 30899

שטח התוכנית: 606 מ"ר

מצב קיים:

על המגרש חלה תוכנית 2668 המייעדת אותו לאזור מגורים 5 מיוחד, בשתי קומות.

מצב מוצע:

הגדלת אחוזי בנייה עד 160% מירבי, לא כוללים שטחי חניה תת קרקעיים, לשם יצירת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית, סה"כ 4 יחידות דיור, כמוכן הסדרת גישה לרכב (זיקת הנאה) דרך חלקת שכן.

הבעלים:

הבעלים המוצגים בצוכנית זו הם הבעלים הבלעדיים למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש למגורים בשכונת ראס אל עאמוד - ירושלים
		מספר התכנית	101-0131201
1.2	שטח התכנית		0.606 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223434 קואורדינטה X

630985 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד דרך יריחו ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך יריחו	ירושלים

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓
16/05/2012	3964	6416	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 13135.	שינוי	13135 ✓
22/01/1998	1600	4610	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2668	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החנייה, הוראות תוכנית החנייה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב/ 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת תוכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			מוהנד עומר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין גובה הבנין, שטחי הבניה מרביים, מס' יח"ד מרביים, קווי בניין ברביים. - חתום להפקדה	22/10/2014		מוהנד עומר	22/10/2014	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	22/10/2014		מוהנד עומר	22/10/2014		1:250	רקע	מצב מאושר

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 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1

מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	עבדאללה אבו אלהוה	63123		ירושלים	אל כאלה		02-6285813		aabuelhawa _adv@hotmail. co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נגילה אבו אלהוה			ירושלים	אל כאלה		02-6285813		aabuelhawa_adv@h otmail.co.il
בעלים	אסעד אבו סווי			ירושלים	(1)		02-6285813	02-6285813	

(1) כתובת: ראס אל עמוד - ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוהנד עומר	106349		ירושלים	ח'אלד אבן אל ואליד		02-6286130	02-6286130	mohand.omar @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת שטח לזיקת הנאה ללא שינויים ביעוד הקרקע מתכנית קודמת.
- 3- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 4- קביעת בינוי עבור בנין מגורים חדש.
- 5- קביעת שטחי בנייה ל 678.52 מ"ר מתוכם 495.14 מ"ר עיקרי ו- 183.38 מ"ר שירות.
- 6- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יחיד.
- 7- קביעת מספר קומות מ- 2 קומות לפי המאושר לסה"כ 4 קומות מעל 1 קומת חנייה.
- 8- הוספת 2 מקומות חניה במקום 2 מקומות החניה שבוטלו מתכנית 13135.
- 9- קביעת הוראות בינוי לקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 10- קביעת קווי בניין חדשים.
- 11- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה.
- 12- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.606	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
		מאושר*	מפורט מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	4
			עפ"י תכנית המאושרת מס' 2668.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	214	495.14
			עפ"י תכנית המאושרת מס' 2668.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
יעוד	מ"ר
איזור מגורים ב	180
מיגורים 5 מיוחד	427
	607
	סה"כ

מצב מוצע	
יעוד	מ"ר מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	179.39
מגורים ב'	427.02
	606.41
	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>	
חניה	ב
<p>א. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות. ג. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף ועל פי מידת תקניות כולל תוכנית פיתוח (גישה לחניה). ד. בתחום התוכנית יוצעו שתי מקומות חנייה עבור שתי המקומות שבוטלו מתוכנית 13135.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>	
סטייה ניכרת	ד
<p>1-גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ומספר הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2-קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3-מס' קומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4- מספר מקומות החניה המוצע בתוכנית הינו מחייב וכל הפחתה של מס' מקומות החניה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p>	
פסולת בניין	ו
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג')</p>	

מגורים ב'

4.1

לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

קווי בנין

ז

קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.

תנאים למתן היתרי בניה

ח

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

2. התכנית תכלול 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, 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.

3. 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 וכיובי 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.

4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

6. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח מעבר ציבורי עם זיקת הנאה לרכב לאישור אגף תושבייה.

7. תנאי להיתר יהא תאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.

8. תנאי לקבלת היתר יהא הכשרת רחבת היערכות בגודל של 6/12 מ' ודרכי גישה לרחבות בכפוף לחוק תכנון ובניה,

9. תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית לאישור כיבוי אש.

10. תנאי להיתר יהא תיאום עם חברת הגיחון לעניין מים, ביוב, ניקוז.

זיקת הנאה

ט

1-השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק לסירוגין הוא שטח לזיקת הנאה

2-שטח זה יפותח כדרך משולבת להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

3-תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

4-תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך משולבת לאישור אגף תושבייה.

עתיקות

י

4.1

מגורים ב'

- 1- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפואטים להלן) 2921/0 ירושלים, העיר העתיקה י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967, 2948/0 ירושלים, הר הזיתים" י"פ: 4318 עמ" 4033 מיום: 13/07/1995, לט פורסם 4922/0 ירושלים, נחל קדום הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978.
- 2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת רישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 3- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירה הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

יא

שמירה על עצים בוגרים

- 1- תנאי לאישור התוכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העובדות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים.
- 2- באחריות היזם להוציא רישונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.
- 3- תנאי להיתר יהא: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום, העצים המועתקים יטופלו ותחזקו על יד היזם.
- 4- תנאי לטופס איכלוס יהא: פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:
 - א- נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
 - ב- לפי הערך החלופי.
 - ג- פיצוי נופי נוסף יהא נטיעת עצים בוגרים, עץ אחד עבור כול 2 יחידות עפ"י הנחיות נציג מחלקת הגנות, נטיעת העצים תתבצע במרחק שלא יקטן מ- 3 מ' אחד מהשני.
 - ד- נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה בתנאי לטופס איכלוס.
- ה-תנאי לטופס איכלוס יהיה החזרת מצב השטח לקדמותו לאחר ביצוע עבודות הבניה.

יב

ניהול מי נגר

ייתרו 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).

4.2

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.2.1

שימושים

על שטח זו יחולו הוראות תכנית 1135 בנוסף תורר עשיית שימוש בו כזיקת הנאה ברכב שתשמש תוכנית זו.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת **4.2**

הוראות **4.2.2**

הוראות בינוי א

לא תותר תוספת בניה מכוח תוכנית 13135 בתחום תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)			יעוד			
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		עיקרי	שרות	
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	1	4	12.24	9	4	36	159	678.52	107.22	76.16	495.14	427	מגורים כ' 1
3	3	3	1	4	12.24	9	4	36	159	678.52	107.22	76.16	495.14	427	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3		מגורים ב'

1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* מעל גובה 12.24 מ' / 690.79 מ', תותר בניית מבנה יציאה לגג וחדר מתקנים טכניים ומעקה תקני.

* לא תותר כל תוספת שטח לבניה מכוח תכנית 13135, יובהר בזאת כי טבלה 5 כוללת את כל שטחי הבניה בתכנית.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 5/3/15 חתימה:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
		עבדאללה אבו אלהוה שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 5/3/15 חתימה:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	נגילה אבו אלהוה שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 5/3/15 חתימה:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	אסעד אבו סווי שם ומספר תאגיד:	
תאריך מומר - אדריכל חתימה: 106439 Architect Mohanad Omar	סוג:	שם:	עורך התכנית
	עורך ראשי	מוהנד עומר שם ומספר תאגיד:	