

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0113878

הקמת בנין מגורים בשכונת ראס אל עמוד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מרחב ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____

הועדה המילואית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נכפלה טענה אישור ש
 התכנית נכפלה טענה אישור ש

מינהל מינהל התכנון יחד הועדה המילואית

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם בשכונת ראס אל עמוד בירושלים.
התוכנית מציעה בניית בנין חדש בן 4 קומות : חניה ממוקמת על גג הבנין.
רקע תכנוני לתוכנית :
המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתוכנית 2668.
מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
מגישי התוכנית הם בעלי הזכויות היחידים בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין מגורים בשכונת ראס אל עמוד
		מספר התכנית	101-0113878
1.2	שטח התכנית		0.692 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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

223150 קואורדינאטה X

630375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	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
22/01/1998	1600	4610	התוכנית מבטלת את התוכנית המאושרת 2668 בתחומה. שאר ההוראות ממשיכות לחול.	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022.א. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

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				מיקי זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מיקי זיידמן			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: קוי בנין, גובה קומה, גובה מבנה, הריסה, יח"ד.	21/06/2015		זיידמן מיקי	21/06/2015	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון: 1	29/11/2015		מיקי זיידמן	29/11/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד מחמוד פתיחה			ירושלים	(1)		050-5200036		ahmad.fetih a@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראס אל עמוד.

1.8.2 יזם

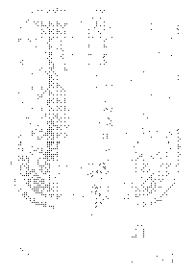
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד מחמוד פתיחה			ירושלים	(1)		050-5200036		ahmad.fetiha@gmai l.com

(1) כתובת: ראס אל עמוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	mzaidman1@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	נואר אבו רגב	1168		ירושלים	(1)		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 בנין מגורים בן 4 קומות על קומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור, מעבר ציבורי להולכי רגל, ואזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
3. קביעת מס' יחיד ל 6 יחיד.
4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1040.5 מ"ר. מתוכם 727.8 מ"ר שטח עיקרי ו 312.74 מ"ר שטחי שרות.
5. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
6. קביעת הוראות בגין קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין שימור והעתקת עצים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בשטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.692	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד		6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	274.5	727.8
הערות: 549 מ"ר למגורים ע"פ תב"ע 2668 לאזור מגורים 5 מיוחד- 50% בניה			

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41.78	6.04
מגורים 5 מיוחד	510.5	73.82
מעבר ציבורי להולכי רגל	104	15.04
שטח ציבורי	35.3	5.10
סה"כ	691.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.78	6.04
מגורים ב'	650.37	93.96
סה"כ	692.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כלפי חזית הרחוב תוקם גדר בגובה 1.5 מטר שתהווה חץ בטיחותי בין החניה לבין הולכי הרגל העוברים הרחוב.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן הגשת בקשה להיתר בניה.
ג	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר המסומנת להריסה, תהרס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה.
ה	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות הינו 4 קומות. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 6 יח"ד. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 5. גובה הגדרות המירביי בפיתוח השטח לא יעלה על 3 מטר מעבר למפלס הפיתוח וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

4.1	מגורים ב'
	הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו קווי תאורה ואו 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית הצפונית כלפי הרחוב, וכן גינות הטרסות הנוצרות מקירות התמך בחזית דרומית, כל זאת בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 5. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת אישורים וחוו"ד מחלקות העירייה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>יב</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה ע"פ מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונומים. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היוזם. 4. נציג מחלקת הגננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	<p>יג</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>יד</p>
<p>ניהול מי נגר יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר. (כגון חצץ או חלוקים)</p>	<p>טו</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת רכבת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1						מעל הכניסה הקובעת 4	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)		(2)	1	4	12.5 (1)	9	6	44.5	160	1040.5	129.8	0	182.9	727.8	650.4	2	מגורים בי

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)		מגורים ב'

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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו לרבות שטחי החניה ומרחבים מוגנים, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הינו 12.48 מ' (פני בטון), גובה אבסולוטי 672.55

מעל לגובה זה יותר הקמת חדר מדרגות עד לגובה +17.00 מ' = 677.07.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף הרשום לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנוים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית .7

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 תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אחמד מחמוד פתיחה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.1.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד מחמוד פתיחה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.1.16 חתימה: 
עורך התכנית	שם: מיקי זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6.1.16 חתימה: 