

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

1514795

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0134346

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בגובה 4 קומות בראס אלעמוד

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 25.10.2015
נתקבל
 תיק מס' _____

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

משרד הפנים - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 תיק מס' 17.4.16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.4.16 לאשר את התכנית
 לפי תנאי התכנון והבניה המפורטים
 בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ירושלים, תשפ"ה

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.4.16 להפקיד את התכנית
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.885 דונם (גוש 30898), על פי תב"ע 2668 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה:

1. הריסת המבנה הקיים.
2. הקמת בניין חדש למגורים לשם יצירת 8 יח"ד.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב והגדלת אחוזי הבניה ל 160 % מירבי.

- אין עבירת בניה או הליך משפטי.
- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בגובה 4 קומות בראס אלעמוד
	מספר התכנית	101-0134346	
1.2	שטח התכנית	0.885 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	ל"ר	
	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
	קואורדינאטה X	223975
	קואורדינאטה Y	630500

1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד החלקה ממוקמת מזרח לכביש אשייח'

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 אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	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	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668. ממשיכות לחול.	ביטול	2668
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א 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				באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			באסם עליאן			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, הריסה ומספר הקומות.	20/10/2015		באסם עליאן	20/10/2015		1:100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	15/06/2015		באסם עליאן	15/06/2015		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	נביל נגידי			ירושלים	ראס אל עמוד		052-6428457	077-2031290	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמד נגידי			ירושלים	ראס אל עמוד		077-2031290	077-2031290	
אחר	נביל נגידי			ירושלים	ראס אל עמוד		052-6428457	077-2031290	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: *הרשומים הינם בעלי עניין בקרקע לצורך תכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי		077-2031290	077-2031290	bma@013.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	צלחה אל דין		02-6276585	02-6260421	alawazi@bez eqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
תכנית המתאר	תכנית המתאר לירושלים מס' 62

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**

הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים בגובה 4 קומות בשכונת ראס אלעמוד לשם יצירת 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1721.51 מ"ר מתוכם 1161.28 מ"ר שטחים עיקריים ו 560.23 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל- 8 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עקירת עצים
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדר/מבנה להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.885					
לפי תב"ע 2668	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תב"ע 2668	1,161.28		+718.78	442.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	
1	מגורים ב'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין תחתי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	885	מגורים 5 מיוחד
100	885	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	884.95	מגורים ב'
100	884.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	
	הוראות	4.1.2
	דרכים וחניות	א
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. 4. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה. 5. הכניסה לחניה תהיה מזיקת ההנאה בלבד. 6. מפלס הכניסה לחניה יקבע בהתאם לתכנית 13214 או בהתאם להיתר הבניה שיוצא במגרש מצפון ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 	
	תקשורת	ב
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
	<p>גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>	
	סטיה ניכרת	ד
	<ol style="list-style-type: none"> א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר קומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים 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. 	
	עיצוב אדריכלי	ה
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
	פסולת בניין	ו
	<p>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.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	ז
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 	

4.1

מגורים ב'

- מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא 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. קבלת חו"ד מחלקת תוש"ה לעניין פתרון החניה והגישה אל המגרש.

בטחון ובטיחות

ח

- א. גובה התכנית לא יעלה על 18 מטר מעפ"ש.
- ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגרונים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגרון ומנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ד. שבועיים לפני הקמת התכנית נדרש להודיע לחיל האוויר בפקס על תחילת העבודות (פקס: 03-6065954, יש לוודא קבלת הודעה בטל: 03-6063866).
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

זיקת הנאה

ט

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.
2. שטח זה יפותח כמעבר לרכב לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.

עתיקות

י

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חומרי חפירה ומילוי

יא

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

שמירה על עצים בוגרים

יב

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: ; מקום מיועד להעתיקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.

4.1

מגורים ב'

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם.

3. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים, בהיתרי בנייה, על פי תכניות מאושרות במחלקת גננות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.

5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

6. סימון בתשריט- עצים להעתקה:

תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.

7. סימון בתשריט- עצים לעקירה:

פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:

א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.

ב. לפי הערך חלופי

נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ניהול מי נגר

יג

ייוותרו 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).

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)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
צידני- שמאלי (4)	צידני- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(3) 12	9	8	(2) 45	(1) 195	1721.51	סה"כ שטחי בניה	423.03	0	137.2	1161.28	885	1	מגורים ב' / מגורים

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

יעד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)
מגורים ב'	מגורים	1	קדמי 3 (4)

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה המרביים לא יעלו על 160%.
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש על מנת לאפשר חדירת מי נגר.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 15 מטר.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תהיה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 25/10/2015</p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: נביל נגידי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 25/10/2015</p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: מחמד נגידי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 25/10/2015</p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: נביל נגידי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 25/10/2015</p> <p>חתימה: </p> <p>עליאן באסם אדריכל מ.ר. 74547</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: באסם עליאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>