

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0265132

הקמת מבנה ציבורי בראס אל עמוד



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

8.5.16

צילון צלפון

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אל עמוד

שטח התכנית: כ-0.854 דונם.

שטח ציבורי פתוח על פי תכנית 2668.

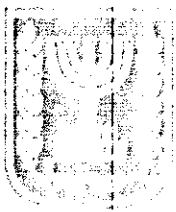
אזור מגורים עירוני בשטח לתכנון כולל על פי תכנית המתאר לירושלים (מתאר 2000).

המגרש גובל בדרך קיימת ומאושרת מצפון ובשטח למבני ציבור מדרום.

בשטח אין מבנים ואין עבירות בניה

מגיש התוכנית הוא בעלי הקרקע.

התכנית מציעה מרכז ספורט קהילתי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת מבנה ציבורי בראס אל עמוד

101-0265132

מספר התכנית

0.854 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

223357 קואורדינאטה X

630586 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים

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
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
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2668	ביטול	2668 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, קווי הבניין ושטחי מסחר מרביים.	03/02/2016	חסן עבד אל קאדר	02/12/2014		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/01/2016	מוחמד עמר	04/12/2015		1: 500	מנחה	תנועה
לא		02/12/2014	חסן עבד אל קאדר	02/12/2014		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוסא טויל			ירושלים	דרך בית לחם				Awad.arch@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מוסא טויל			ירושלים	דרך בית לחם				Awad.arch@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל 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	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר			ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		haitham@yar den.eng.com

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 מבנה ספורט קהילתי בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע (וקומות תת-קרקעיות לחניה ומחסנים) המשמשות לספורט, תרבות ומקצועות נלווים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-2893 מ"ר.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.854

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,237	+1,237		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		126	+126		מ"ר	מסחר (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

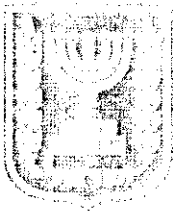
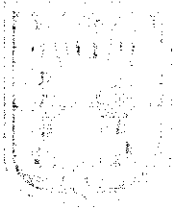
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	33	3.86
שטח נוף פתוח	821	96.14
סה"כ	854	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	33.36	3.90
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	821.1	96.10
סה"כ	854.45	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	151.08



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.	
4.1.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור
השטח המסומן כדרך מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת הפקעה להלן	
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
ספורט, תרבות, קהילה חניה שימוש ציבורי מסחר	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
א. השטח המסומן בנספח הבינוי בפסים אלכסוניים בצבע כתום הנו שטח המיועד לשימוש ציבורי למועדון נוער בהיקף של 150 מ"ר לפחות. הכניסה למועדון הנוער תהיה מכניסה נפרדת ונגישה שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות הפקעה להלן. ב. מספר הקומות הינו 4 קומות בכל חתך נגלה מעל פני הקרקע. ג. קירות התמך לא יעלו על 3 מ' ממפלס הפיתוח.	
ב	חניה
א. החניה תהיה תת-קרקעית ונגישה. 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.	
ג	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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
ד	סטיה ניכרת
א. 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. ב. מספר הקומות המירבי הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. היקף שטחי המסחר המרביים בתכנית לא יעלו על 150 מ"ר. כל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ד. השימוש הציבורי שנקבע בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות 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.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין 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.</p>
ח	<p>קווי בנין קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה לבניה תת קרקעית הינם מחייבים.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. 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 (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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לרבות הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה.</p> <p>ה. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה. מודגש כי שיקום המדרכה והכביש אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה יהיו על חשבון מגישי התכנית. מובהר בזאת כי חלק מהפיתוח יכלול נטיעת עצים סביב השטח נשוא התכנית כולל חיבור למערכת השקיה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקות העיריה הבאות: עתיקות, איכות הסביבה, חברת חשמל,</p>

4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
י	<p>דרכים, שפיע, נגישות, תברואה וכיבוי אש. ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ח. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית הראשית של הבנין בתיאום עם אגף שפיע של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p>זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט וּבנספח הבינוי במשבצות צהובות הינו שטח המיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כשטח לרווחת הציבור עם ריהוט רחוב מתאים כגון ספסלים עצים וכד'.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p> <p>גמישות להיתר א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	3	4	18 (2)	45	316 (1)	2593	1265		229	1099	821	1	מבנים ומוסדות ציבור ופנאי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									150			12	138	821		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									150			24	126	821		מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								352	2893	1265		265	1363	821	>סך הכל<		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 180%

השטח הציבורי המיועד להפקעה לא יבוא על חשבון אחוזי בניה אלה.

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני עד לגובה 19.30 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור מיועדים להפקעה ותחול עליהם הוראת ההפקעה להלן.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים למועדון נוער ציבורי, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	התנייה	מספר שלב
	לא תותר בניה בשלבים.	1 המבנה יבוצע בהינף אחד
7.2	מימוש התכנית	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוסא טויל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוסא טויל	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: חסן עבד אל קאדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד - סוה		חתימה:

