

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

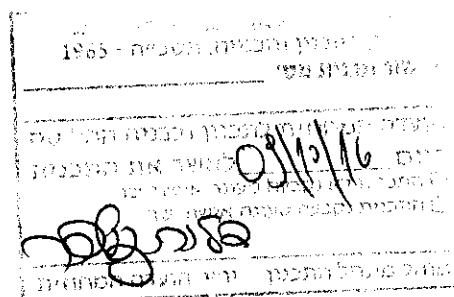
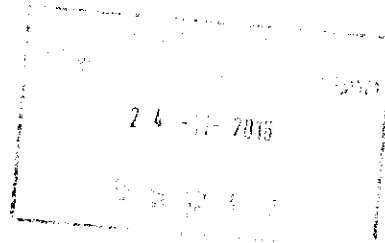
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0299669

הקמת בניין חדש בשכ' ראס אלעמוד- ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בשכ' ראס אל עמוד- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת ראס אל עמוד בתחום התכנית המאושרת 2668 מזרח ירושלים על שטח בסה"כ 1503 מ"ר.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 2668 הם :

-1 אזור מגורים 5 מיוחד.

-2 דרך כפרית

מצב בניין קיים :

בשטח קיימים שני בניינים המסומנים להריסה.

בינוי מוצע :

1. התכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 16 יח"ד.

2. התכנית מפרישה שטח ציבורי פתוח ומסדירה דרך משולבת.

המגשים הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש בשכ' ראס אלעמוד- ירושלים
		מספר התכנית	101-0299669
1.2	שטח התכנית		1.503 דונם
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 בחלק מתחום התכנית
		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

223900 קואורדינאטה X

630525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים
		ראס אלעמוד	שכונה

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 הוראות תכנית 2688 בתחומה.	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 הוראות תכנית 62 בתחומה.	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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות וקווי בניין. - חתום להפקדה	19/04/2016	מואייד קואסמי	19/04/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	19/04/2016	מוחמד עמרו	19/04/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא	חתום להפקדה	19/04/2016	מואייד קואסמי	19/04/2016	1	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	זיאד אברהים קסאס			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	054-5842718	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיאד אברהים קסאס			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	054-5842718	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	זיאד אברהים קסאס			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	054-5842718	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המגוישים הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	תופיק גיבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדו תנועה וכבשים	ירושלים	גוש 06 מוסרה		02-6275463	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 בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בשכ' ראס אל עמוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד 5 לאזור מגורים ב, ולשטח ציבורי פתוח, ושינוי יעוד מדרך כפרית לדרך משולבת.
- 2- הקמת בניין למגורים בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 16 יח"ד.
- 3- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2279.8מ"ר.
- 4- קביעת קווי בניין חדשים.
- 5- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- 6- קביעת הוראות בגין הריסת שני בניינים וגדר.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת מס' יחידות הדיור ל-16.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר אכלוס.
- 10- קביעת הוראות הפקעה לשטחי ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.503	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+12
מגורים (מ"ר)	מ"ר	443	+985.8
הערות			
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
			16
			1,428.8

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	סימון בתשריט
דרך משולבת	101	מבנה להריסה
מגורים ג'	1	מבנה להריסה
שטח ציבורי פתוח	102	מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	קו בנין תחת/ תת קרקעי
101	דרך משולבת	
1	מגורים ג'	
102	שטח ציבורי פתוח	
1	מגורים ג'	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

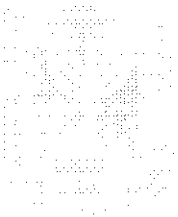
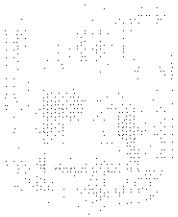
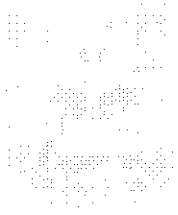
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך כפרית	334.54	22.26
מגורים 5 מיוחד	1,168.47	77.74
סה"כ	1,503.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	334.54	22.26
מגורים ג'	929.22	61.82
שטח ציבורי פתוח	239.25	15.92
סה"כ	1,503	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	202.99



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
ב	תנאים למתן היתרי בניה
ג	חניה
ד	סטיה ניכרת

1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון השטחים הציבוריים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים שבתוואי הדרך הכפרית ביצוע בפועל של הדרך הכפרית וחיבורה לדרך הקיימת מצפון.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חוות דעת של המחלקות: שפ"ע, איכות סביבה, תברואה, כבאות, שפ"ע עצים, מידע תכנוני, חברת חשמל ורשות העתיקות והטמעת הוראותיהם בבקשת היתר בניה.

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

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

3. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, כמסומן בנספח הבינוי.

סטיה ניכרת

א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין והמרחק בין שני הבניינים יחשבו כסטיה ניכרת.

ג. מסי הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

ד. ההריסה והביצוע של ההריסה של האלמנטים בתחום הדרך המשולבת המפורטת בתשריט

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנית הינה מחייבת, ותחשב כסטייה ניכרת. ה. שלבי הביצוע ע"פ הוראות סעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>עתיקות 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>
ז	<p>פסולת בניין 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>
ח	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. תנאים למתן היתר אכלוס: א- פתוח השצ"פ בפועל. ב- נטיעת שלושה עצים בוגרים בתוך מגרש המגורים בחזית הפונה לרח' הראשי בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
י	<p>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).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה ציבורית, פתוח נופי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. ב. תנאי למתן טופס אכלוס הבניין החדש הוא תיאום עם מחלקת גננות לעניין נטיעות, גנון והשקיה. ג. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראות הפקעה להלן סעיף 6.2.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות

דרך משולבת

4.3

הוראות בינוי

א

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראות הפקעה להלן סעיף 6.2.

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)		שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	גודל מגרש כללי				
	מיד-ימני	מיד-ימני							עיקרי	עיקרי				
	מיד-שמאלי	מיד-שמאלי							עיקרי	עיקרי				
(2)	(2)	1	4	17.22	16	45	245	2279.8	623	0	228	1428.8	929	מגורים ג' / מגורים

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

קדמי (2)	קו בנין (מטר)	אחורי (2)	שימוש	יעוד	מגורים ג'	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני בהתאם לנספח הבינוי.

(2) לפי המסומן 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. על השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור תחול הוראת הפקעות לצרכי ציבור להלן.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 איכות הסביבה

1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיה.
2. בתא שטח 101 יותקנו מתקנים להחדרת מי הנגר, כגון בורות חלחול, במידה ולא ניתן להתקין מתקנים אלו מבחינה הנדסית ו/או גיאומטרית, יותקנו מתקנים להשהיית מי הנגר לרבותגם בתא שטח 102 לאחר אישור מהנדס העיר.
3. השטחים המרוצפים בתא שטח 101+1 יהיו מסוג מחלחל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	סלילת הדרך הכפרית וחיבורה לדרך מצפון.
2	תנאי לטופס אכלוס	1. פתוח השצ"פ בפועל. 2. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתוך המגרש המגורים הפונה לרחוב הראשי בתיאום מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: [Handwritten Signature]		זיאד אברהים קסאס שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה: [Handwritten Signature]		זיאד אברהים קסאס שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: [Handwritten Signature]	אחר	זיאד אברהים קסאס שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה: [Handwritten Signature]	עורך ראשי	ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה: [Handwritten Signature]	עורך ראשי	מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	

חיימן ישראל
חתימה: חץ אדריכלים
מ.ר. 84983

חתימה:
[Handwritten Signature]
מס' רישום 36713