

1000313067-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0222844

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד ראס-אלעמוד ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - פתח ירושלים
18-11-2017
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הועדה המחוזית החליטה ביום:
08/05/2016
להפקיד את התכנית

כ"א אלול תשע"ז 26/01/2017
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון - פתח ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית בחלקה 7 בגוש 30898 בראס אלעמוד ירושלים.
התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לפי ת.ב.ע 3085 מאושרת למגורים ב בניה עד 160% ועד 4 קומות מעל הקרקע.
קיים בניין בשטח הבנוי בחריגה מהיתר
יוזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע הכלולה בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ומספר התכנית

101-0222844 מספר התכנית

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד ראס-אלעמוד ירושלים

1.2 שטח התכנית 1.356 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

223829 קואורדינאטה X

630879 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך יריחו ראס אלעמוד ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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	7	

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

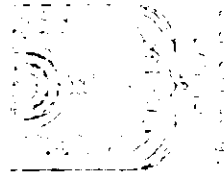
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 3085.	ביטול	3085
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4585/ב. הוראות תכנית 4585/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4585/ב
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	תוכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/5022/א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב		עמדים / גליון					נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב		1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			בשיר טויל			לא
בינוי	מחייב	1:100		27/09/2016	בשיר טויל	01/10/2016	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות.	לא
תנועה	מנחה	1:250		07/09/2016	מחמד עאמר	09/11/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		03/04/2016	בשיר טויל	03/04/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 מוגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פאטמה זגארי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	zighari@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאטמה זגארי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	zighari@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פאטמה זגארי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	zighari@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו בלבד מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית בין מוגיש התכנית לבין הקרקע הכלולה בה.

(1) כתובת: ראס אלעמוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל			טייבה	טייבה		050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
haitam@yard cn-eng.com	02-6275463	02-6275463		(1)	ירושלים			מחמד עאמר	יועץ תחבורה	
alawzi@bezi qint.net	02-6276585	02-6276585		(2)	ירושלים		1180	האני עומרי	מודד	

(1) כתובת: העייר העתיקה:

(2) כתובת: שועפאט ירושלים:

תאריך: 16/11/2016



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

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבת בניין קיים.
- 3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 2754.5 מ"ר .
- 4- קביעת קווי בניין.
- 5- תוספת של 6 יח"ד ל 7 יח"ד קיימות סה"כ 13 יח"ד.
- 6- הגדלת מס' הקומות ל 4 מעל הקרקע.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.356	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	13
מגורים (מ"ר)	מ"ר	678	1,762.86
			+6
			+1,084.86

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	100
מגורים ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותחבורה	1
חזית מסחרית	מגורים ותחבורה	1
קו בנין תחתית קרקעי	מגורים ותחבורה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75.61	5.58
מגורים 5 מיוחד	1,280.45	94.42
סה"כ	1,356.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.61	5.58
מגורים ותחבורה	1,280.45	94.42
סה"כ	1,356.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	153.28

4. יעודי קרקע ושימושים

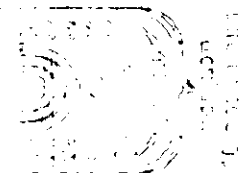
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה .</p> <p>ד -שטח הדרך מיועד להפקעה ותחול עליו הוראות ההפקעה להלן.</p>
4.2	מגורים ותחבורה
4.2.1	שימושים
1-מגורים	2-מסחר בקומת קרקע
	3- שימושים נוספים בכפוף לתכנית 4585/ב
4.2.2	הוראות
א	חניה
	<p>1-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2-החניה בחזית המגרש היא חניה ציבורית .</p> <p>3-כל מקומות החניה הנדרשים עבור יחידות הדיור יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4- קומת החניה התת-קרקעית תשאר אטומה עד להכשרתה בהיתר בניה מאושר.</p>
ב	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א.גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב.מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ג.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

מגורים ותחבורה	4.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>	ו
<p>זיקת הנאה</p> <p>א-השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב- שטח זה יפותח כחניה לטובת המסחר הכלול בתכנית זו, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה. בשטח.</p>	ז
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>א.היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: ב.הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג.על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ד.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	ח
<p>מסחר</p> <p>סימון בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, בחזית המזרחית יותר מסחר מקומי בהיקף שלא יעלה על 221 מ"ר. הגישה למסחר תהיה נפרדת מהגישה לקומות המגורים כמצוין בנספח הבינוי. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	ט
<p>ניהול מי נגר</p>	י

4.2	מגורים ותחבורה
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).	

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

אזורי שטח	קיבול (מטר)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	מספר תכנית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 13.8	13	(1) 45	215.2	2754.5	703.2	0	288.4	1762.86	1280.45	1	מגורים ותחבורה



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

מגורים ותחבורה		תאי שטח	יעוד
קו בנין (מטר)			
קדמי (3)			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 שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המרבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

(2) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(3) לפי המסומן בתשריט.



מונה וז' 16/1/2016

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .
 ב.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.
 ג.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.
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 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.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

1- 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.
 2- שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.

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 למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	פאטמה זגארי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	פאטמה זגארי
יזם	שם:	פאטמה זגארי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	פאטמה זגארי
בעל עניין בקרקע	שם:	פאטמה זגארי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	פאטמה זגארי
עורך התכנית	שם:	בשיר טויל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	תאריך: 17/11/2016 טויל בשיר חתימה: 105586

דפסה 16

מזר המס' 16

מזר המס' 16