

יחידה
2017/09

1015589

תכנית מס' 9969

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9969

משרד הפנים
 לשכת ההגדרה והחזו-ים
 תח"מ 07.02.09
 ת"מ מס' 9969

תוספת יחד וקומות במגרש, גבל אל מוקבר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9969
 הועדה המהוויזת החליטה לאשר את התכנית
 ביום 18.1.09
 מיטחל התנון
 יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.
שטח התכנית : כ-1 דונם.
מרבית שטח המגרש מיועד למוגרים וחלקו שטח נוף פתוח, הבית הקיים נמצא חלקו על שטח לבניה וחלקו על שטח ירוק.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבניה למוגרים.
התכנית נימצא באזור מגורים ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2691.
התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של 125%.
בשטח התכנית יש בית מגורים קיים הכולל 4 יחידת דיור אחד.
על פי התכנית מבוקש לבנות עוד 3 קומות.
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9969

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית
	תוספת יח"ד וקומות במגרש, ג'בל אל מוקבר
1.2	שטח התכנית
	953 מ"ר.
1.3	מהדורות
	שלב
	מתן תוקף
	03
	מספר מהדורה
	29/07/09
	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית
	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	ועדה מחוזית
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים
	מרחב תכנון מקומי
	ירושלים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	קואורדינטה דרום צפון – X
	223/252
	628/925
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
	רשות מקומית
	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
	ישוב
	ירושלים
	שכונה
	רחוב
	מספר בית
	גיבל מוקבר
	ל"ר
	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-	רישום בשטח לא מוסדר	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	687	16/07/59
2691	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2691	3448	.05/05/87

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	13	לי"ר	29/01/09	דודסון	ו.מחוזית	
תשריט נספח	מחייב	1: 250	לי"ר	1	29/01/09	דודסון	ו.מחוזית	
	מנחה למעט מספר יחידות	1: 250	לי"ר	1	29/01/09	דודסון	ו.מחוזית	
	דיו"ר קווי בנין							
	מספר קומות							
	וגובה בניין							

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	טאלב זחאיקה	08064468	לי"ר	לי"ר	גבל מוקבר ירושלים				
			5						

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

ז"ם בפועל	לי"ר										

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ירושלים גיבל מוקבר	לי"ר	לי"ר	08064468 5	טאלב זחאיקה	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446-91533 מיקוד 91533		66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל MA	אדריכל
	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים	שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	1168	33238536	אבו רג'ב נואר		מודד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	953			
מגורים – מספר יח"ד	4	4		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1191	1037		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1001	מגורים ב
		2001	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב****4.1.1 שימושים**

מגורים, חניה.

4.1.2 הוראות

א. מגורים

1. מבנה המגורים לא יעלה על 4 קומות גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1
2. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד
3. כל חזיתות הבניין יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
4. בקומת הגג תותר בניית חדר מדרגות וחדר מכוונות למעלית בלבד.
5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980

4.1.3 חניה

- א. החניה תהיה מקורה כמצוין בנספח מספר 1
- ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה
- ג. מיקום החניות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה

4.1.4 בניין, גדר, מדרגות להריסה

- א. המדרגות, הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בניה בשטח כתנאי למתן היתר בניה.

4.1.5 פיקוד העורף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

4.1.6 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה

4.1.7 תנאים למתן היתר בניה

- א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן לאשור מח' תושיה בעריית ירושלים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הכנת תכנית כבישים מפורטת מכביש הגישה ועד למגרש נשוא היתר הבניה לאשור מח' תושיה בעריית ירושלים. ביצוע הדרכים הנ"ל יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד מבחינת החניה.

4.1.8 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ג.
- ד.
- ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סח"כ שטחי בניה	מתוחות לבנייה הקובעת		שטחי לבניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- שמאלי	מתחת	מעל לבנייה לקובעת							שטח	עיקרי	שרות	עיקרי			
			1	4	16.20	4	4		125	1495	76	-	228	1191	953	1001	מגורים ב

שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

- 6.1 רישום**
א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית
- 6.2 היטל השבחה**
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

- זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.
- 8. עתיקות**
 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות.
- 9. סטייה ניכרת**
א. כל תוספת יח"ד/שינוי בקווי הבניין/תוספת קומות/תוספת גובה מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

10. דרך משולבת

תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית מפורטת של הדרך המשולבת מכביש הגישה ועד למגרש נשוא היתר הבניה לאשור מח' תוש"ה בעריית ירושלים.

11. חתימות ואישורים

11.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080644685	טאלב זחאיקה	מגיש התכנית
			080644685	טאלב זחאיקה	בעלי הקרקע
שמואל דודסון אדריכל		רח התעשייה 2 tel: 02-6734311 pob: 58446 Jerusalem 91533	055630578	דודסון שמואל	עורך התכנית

11.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית