

✓ 1010592

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 10965

הרחבת בניין קיים והקמת בניין חדש שכונת גבל אלמוקבר

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10965
 הועדה התכנונית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 26.11.09
 מיסחל תכנון יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת מציעה הכשרת כל עבירות הבנייה הקיימות בשטח כמוכן הזות תווי הדרך המאושרת. כל התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.

לבניין הקיים בתוכנית יש היתר בניה מס' 43925, כמוכן חלה על האזור תוכנית ת.ב.ע. 2691 שמייעדת את המתחם לאזור מגורים 5+דרך.

כל הבניין מיועד להכשרה ונגדו מתנהל תהליך שיפוטי, עבירת הבנייה היא בכל הקומות לפי המופיע בנספח הבינוי, שטח הבניה כולל עבירת בניה הוא 828 מרי שטח עקרי.

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10965

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית הרחבת בניין קיים והקמת בניין חדש שכונת גבל אלמוקבר
1.2	שטח התכנית 2.632 ד.
1.3	מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית גבל אלמוקבר
1.5	מקום התכנית נתונים כלליים
1.5.1	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ירושלים גבל אלמוקבר
	ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לי"ר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות - לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - לא רלוונטי

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
2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית במ/2691 ממשיכות לחול.	3448	5-5-87

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גודם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
			בשיר טויל	11-8-08	1	-	1/250	1/250	מחייב	תשריט
			בשיר טויל	11-8-08	1	-	1/100	1/100	מחייב	נספח בינוי
			בשיר טויל	11-8-08	-	14	-	-	מחייב	הוראות התכנית

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-6720377	ת.ד 67168 ירושלים	שם רשות מקומית		08034591	עלי מחמד	עבדאית	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			02-6720377	ת.ד 67168 ירושלים	שם רשות מקומית		08034591	עלי מחמד	עבדאית	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה עלי מחמד	מקצוע / תואר עבדאות
			02-6720377	ת.ד. 67168 ירושלים			08034591		

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה בשיר טויל	מקצוע / תואר אדריכל
		0524-797324	02-5811576	ת.ד. 5394 טייבה המשולש		105556	02737560		
		053553179		ת.ד. 141 דבוריה				מסאלחה	וליד מורד

1.9 הגדרות בתכנית – לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש שכונת גבל אלמוקבר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב1.

2.2.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לדרך.

2.2.3 שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים ב1.

2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1995 מ"ר, מהם 1850 מ"ר שטחים עיקריים ו- 146 שטחי שרות.

בניין מספר 1 408.9 מ"ר שטח עיקרי ו 60 מ"ר שטח שירות.

בניין מספר 2 1441.7 מ"ר שטח עיקרי ו 86 מ"ר שטח שירות.

2.2.5 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.6 קביעת גובה בנייה ומס' קומות מירבי לבניה בשטח.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			2.632	שטח התכנית – דונם
	5	6	11	מגורים – מספר יח"ד
	950	900.41	1850.41	מגורים – (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		לי"ר	תאי שטח	יעוד
			100	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות בינוי ופיתוח:
א.	באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
4.1.3	עיצוב אדריכלי:
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.

4.1.4 תנאים למתן היתר בניה

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

4.1.4.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4.1.4.2 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4.1.5 סטיה ניכרת :

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- שטח הבנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.

4.1.6 חניה:

החניה בבנין מס 1 תהיה קרקעית, כפי שמצויין בנספח הבינוי.

6.3.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

4.2 דרך:

שימושים: דרך כמשמעות בחוק התכנון והבניה התשת'ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.1 תנאי להוצאת היתר בניה והגשת תכנון מפורט לכל הדרכים המוצעות כולל חתכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	צדדי	קדמי						מתחת הקובעת לבנייה	מעל הקובעת לבנייה			
					15.80	6	7	25.1	103.3	1527.3	85.6	1441.7	1	מגורים ב
					16.84	10	4	27.78	113	469	60	409	2	מגורים ב
												731	100	דרך

6.1 היטל השבחה

- א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
- ב- לא ינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מבנה או גדר להריסה

הגדר/ הבניין/ (ים) המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ (ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.3 הפקעה

6.3.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

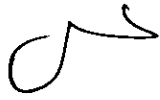

התכנית תבוצע בשלב אחד. לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			08034591	עבידאת עלי מחמד	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			08034591	עבידאת עלי מחמד	בעלי עניין בקרע
	<p>אדריכל דומינגוס טוניה דאשור 0924797324 מ"ר 105556</p>		02737560	טויל בשיר	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2691	קיבלה מתן תוקף	3448	05-05-87

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• לא רלוונטי		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• לא רלוונטי		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• לא רלוונטי		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית – לא רלוונטי	
שימו לב !	הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.