

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11144

שם התכנית: קביעת תוספות בניה בשני בניינים בשטח ושינוי תואי דרך מאושרת הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
8.11.2009
נתקבל
תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11144 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 26107 ביום 22.12.07 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 11144 הועדה המחוזית תחליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 26107 ביום 22.12.07 יו"ר הועדה</p>
	<p>נתוני ילקוט פרסומים</p>

		1. זיהוי וסיווג התכנית
1.1	שם התכנית	קביעת תוספות בניה בשני בניינים בשטח ושינוי תואי דרך מאושרת הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות .
	מספר התכנית	11144
1.2	שטח התכנית	<u>1.894</u> דונם
1.3	מהדורות	שלב הפקדה
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	2/11/2008
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• ללא איחוד וחלוקה. כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• ועדה מחוזית.
	היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224015.00 קואורדינטה מערב
מזרח – Y

628110.00 קואורדינטה דרום
צפון – X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: גבל אלמוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
גבל אלמוכבר שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה לועזית <u>15/3/96</u>	י.פ. 4391	תכנית זו משנה את תכנית מס' <u>2683</u> 'א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' <u>2683</u> 'א ממשיכות לחול.	שנוי	<u>2683</u> 'א

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חמאדה ראדי	2/11/2008	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	חמאדה ראדי	2/11/2008	1	לא רלוונטי	1:250 מוצע	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	חממוד מחאמיד	2/11/2008	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	024701195	עוסמאן כאיד	---	
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080770415	עוסמאן מחמד		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	024701195	עוסמאן כאיד		
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080770415	עוסמאן מחמד		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	024701195	עוסמאן כאיד	לא רלוונטי	בעלים
לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080770415	עוסמאן מחמד	לא רלוונטי	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מורד
mhamood@bezeqint.net	04-6310021	0522378690	04-6310021	אום אלפחם	רשות מקומית ל"ר	882	02-348191-4	מחאמיד מחמוד	מודד מוסמך	• מורד
tophand@zahav.net.il	02-6723758	0507737742	02-6718565	צור באחר	טופ הנד להנדסה בע"מ	62051	08039816-7	ראדי חמאדה	אורחי	• מהנדס

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

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

קביעת תוספות בניה בשני בניינים בשטח ושינוי תואי דרך מאושרת הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות (יח"ד אחת בכל בניין).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. מאזור מגורים 6 למגורים א' ומדרך קיימת ו/או מאושרת לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת הבינויים הבאים בבנינים 1 ו 2 כמפורט להלן:

א. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת קרקע ותוספת בנייה באותה הקומה לשם יצירת יח"ד חדשה בכל בניין.

ב. תוספת בנייה ביתר הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה בשטח ל 1322.23 מ"ר מתוכם 1145.65 מ"ר שטחים עיקריים ו 176.58 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מספר יח"ד מ 4 יח"ד ל 6 יח"ד בשני הבנינים.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	0.939					
	מפורט	מתארי				
	1322.23		797.96+	524.27	מ"ר	מגורים
	6		2+	4	מספר יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
גדר להריסה	1	מגורים א'
1	2	דרך
-		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים א. מגורים א'

4.1.2 הוראות

- א. קביעת הבינויים הבאים בבניינים 2 ו 1 כדלקמן:
1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת קרקע (מפלס 0.00) ותוספת בנייה באותה הקומה לשם יצירת יחיד חדשה בכל בניין. (סה"כ תוספות שתי יחידות דיור בשני הבניינים).
 2. תוספת בנייה ביתר הקומות (מפלסים +3.00, +6.00) לשם הרחבת יחיד קיימות. הכל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
 - ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
 - ה. סה"כ מספר יחידות הדיור המרבי בשני הבניינים יהיה 6 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין מעבר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאות סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 - הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
 - ז. קולטי שמש על הגג:
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט .
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת .
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ו/או הרחבת דרך.
- ד. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית , הדרכים הגובלות בתכנית , לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן , להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו .

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם נטו	מספר יחיד מספר יחיד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבניסה	הקובעת						שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
			0	3	11.35 מ'			6	32.24	86.46	1322.23	0.00	0.00	176.58	1145.74	1529.12	1	מגורים א'
כמסומן בתשריט																		

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00/ כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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.

6.3 חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5 מבנים להריסה :

הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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 (להלן: 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ד. ראה סעיפים 4.1.2ה' (רישום הערת אזהרה), 6.3ג (חניה), 6.5 (הריסה), 4.2ג (דרכים) לעיל.

7. ביצוע התכנית

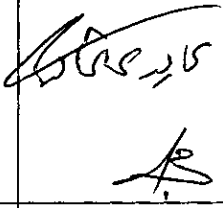
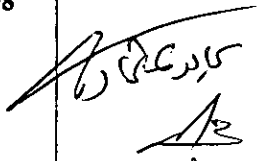
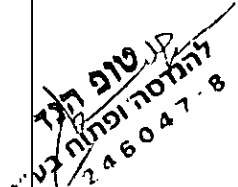
7.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/11/2008		ל"ר	024701195 080770415	עוסמאן כאיד עוסמאן מוחמד	מגיש התכנית
2/11/2008		ל"ר	024701195 080770415	עוסמאן כאיד עוסמאן מוחמד	בעלי עניין בקרקע
2/11/2008	 ק. טופ תלד להחלטה ופתיח בט"ח 246047-8	ל"ר	080398167	חמאדה ראדי	עורך התכנית