

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12209

תוספת יח'ד לבניין קיים בחלקה ובניין חדש, שכונת ג'באל אלמוקבר

מחוז : ירושלים
 מרחב תכנון מקומי : ירושלים
 סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12209 הועדה המחוזית הקליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 110 ביום 18-10 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית 12209

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

התכנית מתייחסת לקרקע באזור ג'באל אלמוכבר בשטח של 1,204 מ' עפ"י תכנית 2691, כיום קיים על מגרש בננין אחד בן שתי קומות בשטח כ 200 מ' מהם 180 מ' מאושרים לפי היתר מס' 91/755.2.

בתכנית זו מבקש מגיש התכנית שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב'2, הגדלת אחוזי הבינה, הגדלת מס' יחיד, הבינוי המוצע משתלב במערך יעודי הקרקע הקיים והעתיד עפ"י תכנית המתאר החדשה. קמאל דמירי הוא הבעלים הבלעדיים של החלקה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	תוספת יח'ד לבניין קיים בחלקה ובניין חדש, שכונת גיבאל אלמוקבר
1.2 שטח התכנית	1204 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב אישור
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון 03.02.2010
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	כן ועדה מחוזית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
	לא
	היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 222-875 קואורדינטה מערב מזרח - Y
629-200 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום בשכונת מקתל שחתור גיבאל אלמוקבר ממזרח לכביש בית לחם הישן.
- 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 גיבאל אלמוקבר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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
2691	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2691 ממשיכות לחול..	3448 .	05.05.1987

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם חג' יחיא	04.08.2009	לי"ר	13	לי"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו. מחוזית	אברהם חג' יחיא	20.07.2009	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אברהם חג' יחיא	04.08.2009	1	לי"ר	1:100	• מנחה למעט מס יח"ד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מאגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-2634690		גיבאל אלמוקבר - מקותל שחתור ירושלים	ל"ר.	ל"ר	080492655	קמאל דמירי	ל"ר.	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-2634690		גיבאל אלמוקבר - מקותל שחתור ירושלים	ל"ר.	ל"ר	080492655	קמאל דמירי	ל"ר	• בעלים

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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלח אלדין 10 ירושלים ת.ד 20911	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל	• אדריכל
why@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	צאלח אלדין 10 ירושלים ת.ד 20911	סיגמא להנדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך	• 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 ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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 מגורים חדש והוספת קומות לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'2 ולדרך חדשה.
 - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1700 מ"ר (מתוכם 1264 מ"ר שטחים עיקריים ו-436 שטחי שירות).
 - הגדלת מספר קומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
 - הגדלת מספר יחיד מ-2 ל-7 יחיד.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת הוראות בנינו ופיתוח.
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.204
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע מס' 2691 (25% אחוזי בנייה)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	1264		+963	301	מ"ר	
	7		+5	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'2	1	גדר להריסה
דרך מוצעת	101	1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'2
	4.1.1 שימושים
	4.1.2 הוראות
<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>	<p>א. הוראות בנייה</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> <p>ג. חניה</p> <p>ד. היטל השבחה</p> <p>ה. סטייה ניכרת</p>
<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • שטחי הבניה המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 	<p>ו. הריסת גדרות</p> <p>ז. עתיקות</p> <p>ח. עצים לשתילה</p>
<p>א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת גדרות .</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>העצים המסומנים בנספח הבנוי (נספח מס' 1) לשתילה ישתלו ע"י מגייס הבקשה להיתר.</p>	

ט. תנאים למתן היתר בניה

1. ט. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. ט. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, תזיתות, 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 ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. ט. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 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 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. ט. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

4.2 דרך מוצעת

- א- הדרך הצבועה בתשריט בצבע אדום היא דרך מוצעת.
- ב- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- ג- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לבניסה לקובעת					מתחת לבניסה לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
			1	4	22.75	7	144%	1700	265	0	171	1264	1176	1	מגורים ביז

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר עילי**

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.

8. תמ"א 38

- 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:
- (1) 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).
 - (2) 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)
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03.02.2010		ירושלים	080492655	קמאל דמירי	מגיש התכנית
03.02.2010		ירושלים	080492655	קמאל דמירי	בעלי עניין בקרקע
03.02.2010		ירושלים	059916429	אברהים חג' יחיא	עורך התכנית