

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12088

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12088
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 1107 ביום 19.12.09
 מינהל אכנון
 יו"ר הועדה ת. גל

דברי הסבר לתכניתדברי הסבר לתכנית מס' 12088

מקום התכנית: ג'בל מכבר.
שטח התכנית: כ-5.5 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הגדלת זכויות הבנייה בשטח והרחבת אזור המגורים.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו לתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של כ- 125%-160 ו-ארבע קומות.
בשטח התכנית המיועד למגורים ישם שני בתים קיימים.
התכנית מבקשת סה"כ 4 בתים הבנויים בדרוג והכוללים 23 יחידות דיור.
התכנית מפרישה 34% משטחה לשטחים ציבוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12088

זיהוי וסיווג התכנית		1.
12088	שם התכנית	1.1
5526 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים לאישור	שלב	1.3
01	מספר מהדורה	
20/01/10	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מתוזזת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג) (השלם את מספר הסעיף הקטן ומחק את המיותר)	לפי סעיף:	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
223/700 627/600	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	
	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	ישוב	1.5.4
גיבל מוקבר ל"ר ל"ר	שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התכנית

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
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לי"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		687	16/07/59
2683 א'	שינוי		4391	15/09/96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון	10/01/09	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו.מחוזית	דודסון	10/01/09	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט נספח
	ו.מחוזית	דודסון	10/01/09	1	לי"ר	1:250	מחייב בחלקו	

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

מגיש התכנית	לי"ר	חסיין מוחמד עוויסאת	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				08073122	לי"ר	לי"ר	גיבל מוקבר ירושלים		0523-473646		
				7							

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	לי"ר	חסיין מוחמד עוויסאת	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				08073122	לי"ר	לי"ר	גיבל מוקבר ירושלים		0523-473646		
				7							

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	מקצוע / תואר	בעלים
		0523-473646		גיבל מוקבר ירושלים	לי"ר רשות מקומית	לי"ר	080731227	חויסין מוחמד עוויסאת	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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446. מיקוד 91533		66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל
	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים	שדות הנדסה מדידות ופיתוח			שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	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 להקמת בתי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוספת 13 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד. קביעת סה"כ שטחי בניה 5948 מ"ר, מתוכם 4752 מ"ר עקרי, 1196 מ"ר שירות. קביעת הוראות להריסת מבנה. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	5.526			
מגורים – מספר יח"ד	23	13	10	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	4612	3540	1212	
מסחר	140			
סה"כ	4752			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1101,1102	מגורים ב'
		401	שטח ציבורי פתוח
		501	דרך קיימת/מאושרת
		502.503	דרך חדשה
		503	שטח לדרך ואו טיפול נופי
		1201	שטח נוף פתוח

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

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. מגורים

מבני המגורים לא יעלו על 4 קומות, כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת. גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 מס' יחידות מרבי- 23 יח"ד

ב. חזית מסחרית

חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. יותרו שטחי מסחר של 140 מ"ר לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

א. גינון ונטיעות

4.2.2 הוראות

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לבניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לבניסה לקובעת				שטחי בניה
3	5	0	3	1	4	14.50	9	66	125	1867	238	280	142	1067	1190	1101	מגורים ב
3	3	3	3	1	4	14.50	14	75	160	4081	466	-	350	3265	2041	1102	מגורים ב

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. החניה תהיה תת קרקעית/עילית/מקורה הכל כמצוין בנספח מספר 1
 ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה
 ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה
 ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן הקיים לעת הוצאת ההיתר
 ה. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד מבחינת החניה.

6.2 דרכים

- א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לגישה למגרש בתוואי דרכים מאושרות.
 ב. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע גישה זמנית למגרש נשוא הבקשה להיתר על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.

6.3 בניין, גדר, מדרגות להריסה

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

6.4 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

6.4 פיקוד העורף

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

6.6 קולטי שמש על הגג

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

6.7 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.

6.8 סטייה ניכרת

- 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.

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080731227	חוסיין מוחמד עוויסאת	מגיש התכנית
			080731227	חוסיין מוחמד עוויסאת	חוסיין מוחמד עוויסאת
שמואל דודסון אדריכל		יח' הנדסאות 2 tel: 02-734311 pob: 53446 Jerusalem 91533	055630578 081085631	דודסון שמואל חסן עבד אלקדר	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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