

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' **מק/13617**

שם תוכנית: שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועד מקומית אישור תכנית מס' חתום על ידי ראש העיר הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 1930/10 ביום 13/9/2010 קובי גפן ראש העיר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין במגרש מס' 2 (ע"פ תצ"ר מס' 179/05) מחלקה [2] ארעית בגוש 31249 מאדמת גבל אלמוכבר, ירושלים.

מטרות התכנית:

1. שינוי קווי הבניין מכל הצדדים ללא שינוי בזכויות הבניה..
- 2-מגיש התכנית הנו בעל זכויות בתת החלקה מס' [2] ארעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה
מאושרות

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מק/ 13617			
מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
531 מ"ר			
מספר מהדורה בשלב	שלב	1.3 מהדורות	
1	שלב		
תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
11.10.2010	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • ללא איחוד וחלוקה • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ו בחוק אופי התכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לא • ועדה מקומית • 62 א (א) סעיף קטן 4 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 628850
 קואורדינטה Y 223425
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת : גבל אלמוכבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 גבל אלמוכבר
 גבל אלמוכבר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	לא מוסדר	• חלק מהגוש	[2] ארעי	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: יי תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
א'2683	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' א'2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א'2683 ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	שנה לועזית 15/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	11.10.2010	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	11.10.2010	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצג)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	11.10.2010	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית											1.8.1	
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02672362	0525775790	02672362	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לילה חלביה	081063513		לי"ר
		2	790	2						3		

זום במועל											1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	026723622	0525775790	026723622	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לילה חלביה	081063513		לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	רשות מקומית	שם פרטי ומשמחה	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
	02672362 2	052577579 0	026723622	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לילה חלבית	081063513		ל"ר	• בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשמחה	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	• עורך ראשי
info@archgroup - 07.com	67236 22	052577579 0	672362 2	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	ל"ר	104154	עבדו עזמי	086915303		אדריכל	• עורך ראשי
	6711443		6711431	צורכאהר	ל"ר	ל"ר	948	סאלח סמיר			מוסמך	• מוזד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בגיבל אלמוכבר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן :
 מאזור מגורים 6 למגורים א'
 2.2.2 שינוי קווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות הבניה מאושרות בתכנית 2683 א.
 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.531
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	עלפי המאושר בתכנית 2683 א-				מ"ר מס' יחיד	מגורים

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	1	מגורים א

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	531	אזור מגורים א'	531	אזור מגורים 6
100	531	סה"כ	531	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה מוצעת ובקן מקוטע אדום (קו בנייה מתכנית קודמת) ובהתאם למפורט בנספח הבינוי- (נספח מס' 1).
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים שהנם מחייבים מס' יח"ד מירבי , גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי , שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים .
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן
ד.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידות דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות כחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה , ללא סיתות , אסורה
ו.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו 2- 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 וחימוניות ואופן הסרתן, 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 3- 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 ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 4- חיזוק מבנים –תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 5- תנאי למתן קווי בניין יהא השלמת רישום השטח בתכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. 6- ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (חניה), 4.1.2.

	<p>ז. חניה:</p> <p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>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.</p>	ז.
	<p>ת. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תוכנית 2683א או שינוי בתכנית מק/13617 זו ממשיכות להלן</p>	ת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (מ"ר/ד')	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לתחנת הכניסה	מעל לתחנת הכניסה						שטחי בניה סה"כ	מתחת לתחנת הכניסה			
על פי המאושר בתשפ"ט N2683														
מגורים א'														
												531	1	

11.10.2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

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.


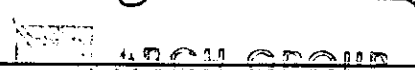
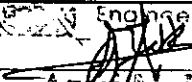
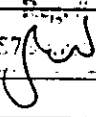

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך: 11.10.2010	חתימה: 	שם: לילה חלביה	מגיש התוכנית
			
תאריך: 11.10.2010	חתימה:  Engineer: Azim M. M. Abdo Senior Architect	שם: עבדו עזמי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 104154		תאגיד: אדריכל	
תאריך: 11.10.2010	חתימה:  azm:57	שם: לילה חלביה	יזם בפועל
תאריך: 11.10.2010	חתימה: 	שם: לילה חלביה	בעל עניין בקרקע