

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13215

תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אלמוקבר

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13215</u> זועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1000</u> ביום <u>10.11.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדת <u>התכנון</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: גבל אלמוקבר.
שטח התכנית: כ-700 מטר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבנייה הקיימת.
התכנית ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת.
התכנית נמצאת באזור מגורים 6 על פי תכנית 2683 א.
זכויות הבנייה נקבעו ל-180% בהתאם לתכנית המתאר החדשה.
התכנית משלבת את כל מקומות החניה בתוך המגרש, בחניה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה הדרוש.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
קיימת תביעה משפטית לגבי חלק מהמבנה.
מבנה נוסף הקיים ללא היתר בניה וללא תביעה משפטית יחרס ובמרומו מתוכנן מבנה בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אלמוקבר</p> <p style="text-align: center;">13215</p> <p style="text-align: center;">655 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">• מילוי תנאים לאישור</p> <p style="text-align: center;">01</p> <p style="text-align: center;">23/12/10</p> <p style="text-align: center;">• תוכנית מתאר מקומית</p> <p style="text-align: center;">• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p style="text-align: center;">• כן</p> <p style="text-align: center;">• לא</p> <p style="text-align: center;">ועדה מחוזית</p> <p style="text-align: center;">• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p> <p>יפרסם ברשומות</p>
---	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223/150 קואורדינטה X
628/450 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רח' בתי הספר שכונת גבל אלמוקבר ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה גבל אלמוקבר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	ל"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687		• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
15/09/96	4391	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	שינוי	א2683
15/01/04	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י.מחוזית	דודסון שמואל	10/11/09	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	י.מחוזית	דודסון שמואל	10/11/09	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	י.מחוזית	דודסון שמואל	10/11/09	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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.

- נספח הבניוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, שטחי הבנייה, מספר יחידות דיור וקווי הבניין המרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גיבל מוקבר ירושלים	לי"ר ..	לי"ר	לי"ר	080653371	סאמי אבו גמל	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				גיבל מוקבר	לי"ר	לי"ר ..	לי"ר	080653371	סאמי אבו גמל	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
				גיבל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080653371	סאמי אבו גמל	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	רח'התעשייה 2 ת.ד. 53446-91533 ירושלים			55630578	66610	שמואל דודסון	אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02-6567604			2-6567605 ירושלים		בית חנינה ירושלים	1168	שורת הנדסי מדידות ופיתוח	אבו רגב ניזאר	מו"ד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות במבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני מבני מגורים צמודים.
- 3- תוספת 3 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.
- 4- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-1179 מ"ר שטחים מרביים, מהם 1079 מ"ר שטחים עיקריים, ו-100 מ"ר שטחי שירות.
- 5- תוספת 2 קומות במבנה א מעבר לקיים בפועל, סה"כ 4 קומות.
- 6- הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובניית מבנה בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 7- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת הקרקע של הבנין.
- 8- קביעת קווי בנין חדשים.
- 9- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- 10- קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.655
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1079		+834	245	מ"ר	מגורים ב'
	5		+3	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	הריסה 001

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מסחר
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	בינוי א. תותר תוספת של 2 קומות בלבד במבנה אי לצורך הוספת 3 יח"ד. ב. תותר הריסת מבנה קיים לשם בניית מבנה ב' חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי.
ג.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. השטח שמשמש כדרך קיימת בקצה הצפוני של המגרש יישאר פנוי מכל בינוי עד לסלילת הכביש הסטטוטורי. הגדר תבנה בקצה הדרך הקיימת. ד. הגשת תכנית פיתוח לדרך סטטוטורית מהצומת עם דרך קיימת עד לכניסה למגרש. ביצוע גישה זמנית הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים ובתאום עם מח' הדרכים. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או

<p>עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ו. היתר לתוספת 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:</p> <p>1) הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י (2413) הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2) על הבקשה 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).</p> <p>3) היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ו.
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	ז.
<p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב ובהתאם למפורט בסעיף 2, יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.</p>	הריסה	ח.
<p>א. השטח המשמש כדרך קיימת בקצה הצפוני של המגרש יישאר פנוי מכל בינוי עד לסלילת הכביש הסטטוטורי. הגדר תבנה בקצה הדרך הקיימת.</p>	דרכים	ט.
<p>ב. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	חניה	י.
<p>על פי סעיף 3.1.23 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-15% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	החדרת מי נגר	יא.
<p>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:</p>	חיזוק מבנים	יב.
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י</p>		

<p>413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזוקה) בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ((נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. 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.</p>		
<p>א. על החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	חזית מסחרית	י.ג.
<p>א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יחיד כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שטחי הבנייה המפורטים לעיל הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).</p>	סטייה ניכרת	י.ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיחות לזווית (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעות							מעל לכניסה הקובעות	שרות	עיקרי	שרות			
					14.10	-	4	-	140	916	-	56	-	860	655	א	מגורים ב
					13.70	-	1	-	40	263	-	44	-	161	655	ב	מגורים ב
					-	-	5	60	180	1179	-	100	-	1079	-	-	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

ל.ה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בכל בניין תבוצע הבניה בהינף אחד. לא תותר בנית בנין בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

