

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13276

תוספת יח'ד לבניין קיים והקמת 2 מבנים חדשים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13276</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>28.11</u> מינהל תכנון יח'ד הועדה</p>	<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 15.09.2011 ברוך קבל</p>

--	--

דברי הסבר לתכנית 13276

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

התכנית מתייחסת לקרקע באזור ג'באל אלמוכבר בשטח של 1,626 מ"ר עפ"י תכנית 2683א', כיום קיים על מגרש בנין אחד בן קומה אחת וקומת מרתף, הבנוי ללא היתר בניה.

התכנית זו מבקשת שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב', הקמת שלושה בנינים, הגדלת מס' יחיד, הסדרת גישה לרכב לחלקה והפרשת שטח לצורכי ציבור.

קיימת הליכים משפטים ותיק עבירת בניה לבנין הקיים.

מגישת התכנית היא הבעלים הבלעדיים של החלקה.



1. זיהוי וסיווג התכנית

		שם התכנית	1.1
תוספת יחיד בשכי ג'באל אלמוקבר			
	1626 מ"ר	שטח התכנית	1.2
	מתן תוקף	מהדורות	1.3
	1	שלב	
	08.09.2011	מספר מהדורה	
	תכנית מתאר מקומית	תאריך עדכון	
	ללא איחוד וחלוקה.	סוג התכנית	1.4
		סוג איחוד וחלוקה	
	כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
	ועדה מחוזית		
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	





1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה מערב 223-500 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 628-275 צפון - X

1.5.2 תאור מקום בשכונת גיבאל אלמוקבר-ירושלים

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 גיבל 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
31239	לא מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19.04.1996	4400 עמ. 2778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א' ממשיכות לחול..	• שינוי	2683 א'
16.7.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית המתאר 62
20.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב/5166
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	1. מתווזית	מורתמד אבו גנאם	08.09.2011	ל"ד	15	ל"ד	• מחייב	הוראות התכנית.
	1. מתווזית	מורתמד אבו גנאם	08.09.2011	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	1. מתווזית	מורתמד אבו גנאם	08.09.2011	1	ל"ד	1:100	• מנחה למעט מס יחיד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בנייה שהינם מחייבים.	נספת בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מסך	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	סלולרי	טלפון	גיבאל אלמוקנבר - ירושלים	ל"ר.	ל"ר	040731358	נורה מנצור	ל"ר.	מגיש התכנית
	6563952								

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	052-	סלולרי	טלפון	גיבאל אלמוקנבר - ירושלים	ל"ר.	ל"ר	040731358	נורה מנצור	ל"ר	בעלים
	6563952									

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

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
khadwan@gmail.com	02-6272569	054-5671670	02-6272569	א-ט"ר ירושלים ת.ד. 51821	משדך אדריכל אבו נגאם מחמד	74623	080441975	אבו נגאם מחמד	אדריכל	•
afaq@istrasrv.mel.il	02-6711443		02-6711431	צנר באהיר - ירושלים	אפקא שרתי תנוסה ומדידות	1168	033238536	אבו רנב נזאר	מודד מוסמך	•

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 המחוזית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים 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 שני בנינים חדשים למגורים והוספת יחיד לבנין קיים והפרשה לצורכי ציבור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב', ל זיקת הנאה לרכב ושטח ציבורי פתוח .
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2195 מ"ר (מתוכם 1383 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות – 812 מ"ר) .
- קביעת גובה בניין .
- קביעת מספר יחיד מ-4 ל סה"כ - 11 יחיד .
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים .
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה .
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח .
- קביעת תנאים למתן היתר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.626
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תבי"ע מסי 2683 א 37.5% אחוזי בניה		1383	773+	610	מ"ר	מגורים
		11	7+	4	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נמוכים		תאי שטח גבוהים		תאי שטח		יעוד	
זיכת הנאה למעבר ברוב	מבנה לחריטה	תאי שטח	יעוד	מגורים ב'	שטח ציבורי פתוח	שביל	
	1	1		101			
				201			

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

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע			מזב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
77	1246	מגורים ב'	100	1626	אזור מגורים 6
14	230	שטח ציבורי פתוח			
9	150	שביל			
100%	1626	סה"כ	100%	1626	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'
	4.1.1 שימושים
	א. מגורים.
	4.1.2 הוראות
<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.</p>	<p>א. הוראות בינוי</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p>
	4.1.3 חניה
<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>4.1.4 היטל השבחה</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. • שטחי הבניה בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' קומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו 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. 	<p>4.1.5 סטייה ניכרת</p>
<p>א. המבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>	<p>4.1.6 מבנים להריסה</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>4.1.7 עתיקות</p>

4.1.8 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 170.

4.1.9 חיזוק מבנים תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

4.1.10 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

4.1.9 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.
- ד. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

4.2 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. השימושים המותרים בשטח זה הם גנים ציבוריים ונטיעות.

4.3 שביל

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הנו שביל.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך השביל בתכנית, לרבות הרחבתו ולרבות הסדרי התנועה בהו, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

4.4 זיקת הנאה למעבר ברכב

השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קידמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גורל מוצרי/ מוצרי מרבי (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד	
				מתחת לפניסה לקובעות	מעל לפניסה לקובעות					מתחת לפניסה לקובעות	שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי שירות				שטחי עיקרי
הכלל במסובן בתשריט				1	3	8.90	3	36.30%	452	47	0	55	350	1 בנין			
				1	4	15.91	4	70%	871.50	267.50	0	87.50	516.50	2 בנין	1246	1	מגורים ב'
				1	4	15.91	4	70%	871.50	267.50	0	87.50	516.50	3 בנין			
				11		176.30%	2195	582	0	230	1383	סה"כ					

- שטחי הבניה הממולטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתולים) התשנ"ב 1992.
- אחוזי הבנייה המרובים מעל ל-0.00+ הם 160%.

11/09/2011

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה 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. ובכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה לכל בניין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08.09.2011	نورا منصور	ירושלים	040731358	נורה מנצור	מגיש התכנית
08.09.2011	نورا منصور	ירושלים	040731358	נורה מנצור	בעלי עניין בקרקע
08.09.2011	אבו גנאם מחמד אדוויכל ד.מ. 74623	ירושלים	080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית