

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13210

שם התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בשכונת ג'בל אלמוקבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13210</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1064</u> ביום <u>10.10.2011</u> מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

משרד הפנים
לשכת התכנון המרחבית
10.10.2011
צדק צבי
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 13210

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים מיוחד לפי תכנית 2691 המאושרת עם 25% אחוזי בניה, 2 קומות מותרים.

התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים מיוחד ל- אזור מגורים ב, תוך הגדלה באחוזי בניה מ-25% מאושר ל- 163% (עיקרי ושירות), הגדלה במס' הקומות מ-2 קומות מאושר ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

אין היתר בניה קודם

על חלקה יש עבירות בניה (בנין עם גג רעפים) מיועד להריסה .
יש תוספת חדר מדריגות לבניין הישן ללא היתר .

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

		1.	זיהוי וסיווג התכנית
		1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית	הקמת בניין מגורים חדש בשכונת גיבל אלמוקבר		
מספר התוכנית	13210		
	461 מ"ר.	1.2	שטח התכנית
		1.3	מהדורות
שלב	מילוי תנאים למתן תוקף		
מספר מהדורה בשלב	1		
תאריך עדכון המהדורה	16/6/2011		
		1.4	סיווג התכנית
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית		
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן		
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית		
לפי סעיף בחוק	ל"ר		
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
		1.5	מקום התכנית
		1.5.1	נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים		
קואורדינטה X	223000		
קואורדינטה Y	629275		
		1.5.2	תאור מקום
	ירושלים, שכונה : גבל אלמוקבר.		
		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	גבל 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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
2691	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2691 בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2691 ממשיכות לחול.	י.פ. 3448	שנה עברית : ו' אייר התשמ"ז שנה לועזית : 5.5.87
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו .	י.פ. 6052	שנה עברית : ו שבט התשע שנה לועזית : 21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית ח. הוראות תוכנית המעלית ח תחולנה על תוכנית זו .	י.פ. 4393	שנה עברית : ב ניסן התשנ"ו שנה לועזית : 22.3.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מוחמד אבו נגאם	16/6/2011	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו נגאם	16/6/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו נגאם	16/6/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מנחה *	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבנים לבין המנוחים יגברו המסמכים המהייבנים. במקרה של סתירה של תנאים ותגברנה ההוראות המגבילות יותר.

*מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מהייבנים : מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירבבים, קווי בניין מירבבים.

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

1.8.1 מניי התכנית

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר / תואר
			גבל אלמוקבר , ירושלים		שם תאגיד / שם רשות מקומית לי"ר	מספר רשיון לי"ר	מספר זהות 080142730	שם פרטי ומשפחה אחמד עבדאח	מספר / תואר

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר / תואר
					שם תאגיד / שם רשות מקומית לי"ר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה לי"ר	מספר / תואר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר / תואר	בעל עניין
			גבל אלמוקבר , ירושלים		שם תאגיד / שם רשות מקומית לי"ר	מספר זהות 080142730	שם פרטי ומשפחה אחמד עבדאח	מספר / תואר לי"ר	בעל עניין

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

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר / תואר
Khaled71@bezeqint.net	0522-961884	02-6274686	ירושלים ת.ד 38164		שם תאגיד / שם רשות מקומית	74623	מספר זהות 80441975	שם פרטי ומשפחה מוחמד אבו נאם	מספר / תואר אדריכל
ahy@012.net.il	0524-342828		טייבה במשולש ת.ד 7117		שם תאגיד / שם רשות מקומית	1058	מספר זהות 029942513	שם פרטי ומשפחה אשרף חאג יחיא	מספר / תואר 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 המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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

הקמת בניין מגורים חדש ותוספת חדר מדריגות לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת הוראות לבניית בניין חדש (בניין 1) בן 4 קומות מעל קומת מרתף ליצירת 4 יח"ד.
 - קביעת הוראות לתוספת חדר מדריגות לבניין הקיים (בניין 2) .
- 2.2.2 קביעת אחוזי בניה מירבי, מס" קומות מירבי, וקו הבניין המירבי באיזור המיועד לבניה.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 749.43 מ"ר (מתוכם 399.68 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 349.75 מ"ר שטחי שירות) .
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות דיור ל- 5 יחידות דיור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה, גדר ומדרגות להריסה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם **0.461**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר 25% לפי ת.ב.ע 2691	399.68		+284.43	115.25	מ"ר	מגורים
	5		+4	1	מסי יחיד	

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		
תאי שטח ארכיאולוגי	הריסה	
1	1	

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב

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. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותר בנית בניין חדש (בניין מס' 1) בן 4 קומות מעל קומת מרתף, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- תותר תוספת בנייה (בניין מס' 2) בקומת קרקע (מפלס 688.00), לשם תוספת חדר מדרגות. בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

ב. עיצוב אדריכל:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. גריסה פסולת:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ד. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

ה. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.

ו. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

- ח. סטיה ניכרת :**
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הינם מחייבים , וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
- ט. מבנה וגדר ומדרגות להריסה :**
- מבנה וגדר ומדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .
- י. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
- כ. היטל השבחה :**
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .
 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
- ל. חלחול מי נגר :**
- יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
- מ. רישום :**
- 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 יו"ר הוועדה המקומית.
 - ב- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

נ.

תנאים למתן היתר בניה :

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .
- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
 - העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, 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 .
- 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 / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 חשבון מגישי התכנית .
- תאום עם רשות העתיקות.
- מס' יח"ד המרבי בבניינים יהיה 5 יחידות דיור, ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- הכנת תצ"ר על מגרש כתנאי לקבלת קווי בניין .
- הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור המחלקה להסדרי תנועה .

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר) מעל לפנייה הקובעת	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח המגורש	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגורש (מ"ר)	מס' בניין	מס' תא שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מותרת לפנייה הקובעת	שירות					סה"כ שטחי בנייה מעל לפנייה הקובעת	שירות
כמסומן בתשריט	1	4	15.15	10	18.86%	4	119.9%	552.71	204.86	-	347.85	76.20	271.65	461	בניין 1	מגורים ב	
																	27.83%
כמסומן בתשריט	1	1	6.06		46.69%	5	162.57%	749.43	273.55		475.88	76.20	399.68				סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה / חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים (חש"ב), לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י- תקנות התכנון והבניה / בקשה להיתר תנאים ואמרות) התש"ל-1990

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. מימוש התכנית

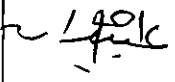
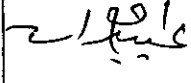

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/6/2011			080142730	אחמד עבדא	מגיש התכנית
16/6/2011			080142730	אחמד עבדא	יוזם התכנית בעל עניין בקרע
16/6/2011	 אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 24623		080441975	מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית