

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13056

**שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה והקמת מבנים חדשים
וקביעת שטח לשצ"פ
ג'בל אלמוכבר - ירושלים**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

נתוני התכנית:

תכנית מס' 13056 שם תכנית: הגדלת זכויות בניה והקמת מבנים חדשים וקביעת שטח לשצ"פ ג'בל אלמוכבר - ירושלים.

מדובר בחלקה 1 הנמצאת בשכונת ג'בל אלמוכבר- ירושלים, על פי תב"ע 2683 א החלה על המקום כ- 60% אחוז מהחלקה מיועד לאזור מגורים 6 ו-40% מיועד לשטח נוף פתוח. שטח החלקה הוא 5630.0 מר' מתוכם 2265.0 מ"ר מיועד שטח נוף פתוח כי 40%, ו 3365.0 מ"ר כ- 59.75% מיועד למגורים 6. התכנית מציעה:

1. הקמת מבנים חדשים.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה המרביים ל 180%.
3. קביעת שטח לשצ"פ 40% משטח החלקה.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב') אין היתר בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

אין בנייה בשטח ואין הליך משפטי, מה שמותחם בצבע אדום הוא הבקשה לבנייה המוצעת. ומה מותחם בצבע צהוב הוא להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה והקמת מבנים חדשים וקביעת שטח לשצ"פ.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית 13056

1.2 שטח התוכנית

5630.0 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב • מתן תוקף

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 26/06/2011

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן • ועדה מחוזית ל"ר

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי ירושלים	ירושלים
		קואורדינטה X	224000
		קואורדינטה Y	628500
1.5.2	תיאור מקום	שכונת -	ג'בל אלמוכבר
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית ירושלים	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים ירושלים ג'בל מוכבר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31250	לא מוסדר	חלק מהגוש	----	

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
א2683	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683 א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א . ממשיכות לחול.	י.פ. 4090	שנה לועזית 11/03/1993
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	26/06/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	תכנית בינוי (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	26/06/2011	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	26/06/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לגבול המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

* הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, קווי בניין, שטחי בנייה, מס' יח"ד, ומס' קומות.

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

מגיש התוכנית													
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכות	מספר זכויות מקומות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחוזת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות(י)
	עלי שקיראת							גבע אלמוכבר ירושלים					

יזם נמועל													
1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכויות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחוזת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות(י)	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

בעלי עניין בקרקע												
1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכויות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחוזת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות(י)
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבע אלמוכבר ירושלים					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
1.8.4	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכויות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחוזת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות(י)
	אנני	אנני	029942513	1058	74547	1058	טייבה משולש	09 7991415	09 7991415	09 7991415	bma@netvision.net.il	
	אנני	אנני	029942513	1058	74547	1058	טייבה משולש	09 7991415	09 7991415	09 7991415	bma@netvision.net.il	

26/06/2011

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 15

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
לי"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**

הקמת 5 מבניים חדשים למגורים וקביעת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 6 למגורים ב'. ומנוף פתוח לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת שטחי בניה כוללים ל: 6345.56 מ"ר מתוכם 3863.85 מ"ר שטח עיקרי ו- 2481.71 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין מרביים.
- 2.2.4 קביעת גובה מבנים ל-4 קומות.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי.
- 2.2.7 קביעת מספר יחידות דיור ל- 36 יחיד.
- 2.2.8 הקמת 5 מבני מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור, העתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.630 ד
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תכנית		3863.85	+3863.85	----	מ"ר	מגורים
א2683		36	36+	----	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנים להדושה עצים לשימור	מבנים להדושה, עצים לעקירה, עצים להענתקה, עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
101	1	1	מגורים ב
		101	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מנוע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
60	מגורים ב'	59.75	מגורים ב
40	שטח ציבורי פתוח	40.25	שטח מג' פתוח
100.0	5630.0	100.0	5630.0

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א. הוראות בנייה	<p>השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הנו שטח למגורים ב' ותחול עליו ההוראות כדלקמן:</p> <p>1. תותר הקמת 5 מבנים חדשים 4 קומות מעל 0.00 41 קומות מתחת 0.00. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1</p> <p>2. שטחי הבניה המרביים יהיו 6345.56 מ"ר מתוכם 3365.02 מ"ר מתחת לקומת הכניסה ו- 2980.54 מ"ר מעל קומת הכניסה.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור 36 יח"ד.</p> <p>4. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>5. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי-בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
ב.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ד.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

ה.	<p>חניה :</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור תושי"ה בהתנאים הבאים :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>3. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.</p>
ו.	<p>היטל השבחה :</p> <p>א. הוועדה 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>
ז.	<p>קולטי שמש על הגג :</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח.	<p>מתקני תקשורת :</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט.	<p>הוראות בנושא חשמל :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה –</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
י.	<p>עצים :</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס אכלוס ובתאום עם מחלקת שפ"ע.</p>
4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
ב.	השטח הציבורי הפתוח יפותח כתנאי להיתר אכלוס ראשון בשטח מס' 1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מרש' (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ר	צפיפות לידום (יח"ר/דונם נטו)	תלפיות (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לפניית הקובעת	מספר קומות מתחת לפניית הקובעת	קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שדות	שטחי בניה עיקרי								ציד- ציד- ימני	קדמי	ציד- ציד- שמאלי
מוריים ב'	1	3378.0	2320.67	659.87	1543.18	1821.84	36			כפי שמסומן במשרטי	4	4			

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי התנייה 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 והגובה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
* אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%

26/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1. חלחול מי נגר**

א. מי הנגר יופנו לשצי"פ הסמוך בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34

6.2. סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי ו-מס' קומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים 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.

6.3. הפקעות 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.

6.4. תנאי להיתר אכלוס יהיה פיתוח השצי"פ שבתחום התוכנית.**6.5. 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 יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: עלי שקיראת	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	

תאריך:	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	

תאריך:	חתימה:	שם: עלי שקיראת	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	