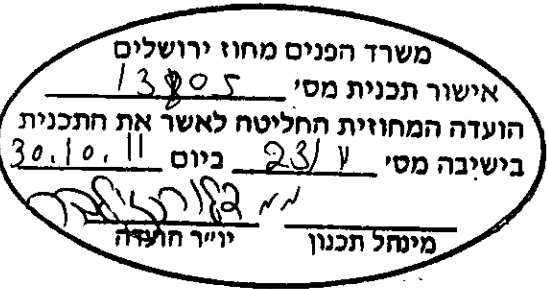


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	3.11.20
תוכנית מס' 13805	
שם תוכנית: הגדלת זכויות בנייה גבל אלמוכבר	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בשטח רק בשכונת גבל אל מוכבר, לא קיימת בנייה בשטח התכנית. מטרת התכנית היא הגדלת זכויות בנייה מ' 37.5 % עד 160 % שטחים מירביים בהתאם להוראות תכנית המתאר החדשה המאפשרת צפיפות להעיר. התכנית מבקשת שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב', הגדלת מספר הקומות, מקומה מעל מרתף ל- 4 קומות מעל מרתף. על המגרש מתקדם הליך לרישוי לקבלת היתר בנייה בתיק רישוי מס' 09/550 למבנה בן קומה מעל קומת חנייה ומחסנים הכול 2 יח"ד, הבקשה להיתר בנייה נדונה בר"ר בתאריך 17.03.2010 ואושרה בתנאים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין מגורים גבל אל מוכבר
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13805
1.2	שטח התוכנית	894 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף 1 מספר מהדורה בשלב
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 01.11.2011
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
	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
 - קואורדינטה X 222950
 - קואורדינטה Y 628200
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : גבל אל מוכבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
 - יישוב שכונה גבל אלמוכבר
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683א ממשיכות לחול.	י.פ. 4610	22.1.1998
35166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החנייה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 1593	13.2.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית המעליות, הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	06.04.1996
62	ביטול	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: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' חוסיין מסודה	01.11.2011	לא דלונטי	13	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' חוסיין מסודה	01.11.2011	1	לא דלונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' חוסיין מסודה	01.11.2011	1	לא דלונטי	1:100	* מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

* תכנית בינוי אחיימת לצנז'ין : מספר יחידות דיוק איכפ, סופר ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה איכפיים שהיוט אחיימוק.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) לא	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לדונטי	לא לדונטי	02-5822743	0545-213572	02-6287279	גבל אלמוקבר 97950 ירושלים	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	80658784	מאד עובדי	לא לדונטי

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	לא לדונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע	
לא לדונטי	02-5822743	0545-213572	02-6287279	גבל אלמוקבר 97950 ירושלים	לא לדונטי	לא לדונטי	80658784	מאד עובדי	מקצוע / תואר	לא לדונטי	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Hussein@gmail.com	02-5822743	0544-287284	02-5815230	שועפט - אשבי 8 ירושלים	לא לדונטי	לא לדונטי	114241	081031692	חוסין מסודה	אדריכל	עורך ראשי
Musa3@be-eq.net	02-6567604	0522-676115	02-6567605	בית חנינה - ירושלים	לא לדונטי	לא לדונטי	1168	033238536	אבו דג'ב נאיר	מודד	מודד

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

הגדלת זכויות בנייה למגרש מגורים בגבל אלמוכבר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד ממגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2.2.2	הגדלת שטחי בנייה בשטח התכנית וקביעתם ל- 1775 מ"ר מתוכם 1040 שטחים עיקריים ו-735 מ"ר שטחי שירות.
2.2.3	קביעת קווי בניין חדשים, כאמור.
2.2.4	הגדלת מספר יחדות הדיור מ-2 ל- 8 יחדות דיור.
2.2.5	הגדלת מספר הקומות מ- 1 קומות ל- 4 קומות.
2.2.6	קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.894
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים במצב מאושר מחושבים בהתאם לתב"ע 2683א' המאושרת.	1040		+705.	335	מ"ר	מגורים ב'
	8		6+	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
		1	

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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	894	100%	894
	מגורים ב'		יעוד
			אזור מגורים 6

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה על קרקעית וקו נקודתיים לבנייה תת קרקעית.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב.	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתר בנייה בשטח :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">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 התכנית.</p> <p>3. כל מקומות החניה יהיו בקומת חנייה תת קרקעית בלבד.</p>

	4. תנאי למתן היתר הגשת תכנית חנייה מפורט בתוך המגרש.
ד.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	<p>חומרי בנייה :</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו.	<p>סטיה ניכרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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' יחידות הדיור 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 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושרע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח.	<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט.	<p>החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 334 ב' / 4 :</p> <p>יותרו לפחות 20% 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, חלוקים, וכד').</p>
י.	<p>רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ל – 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>

5: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	לזונום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי							שטחי לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	15 מ' ובמפורט בנספח 1	35	8.9	8	199	1775	455	0	280	1040	894	001	מגורים ב'	

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* אחוזי הבנייה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 148%.

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 שלבי ביצוע

7.1		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פואד גודה	חתימה:	תאריך: 01.11.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
עורך התוכנית	שם: חוסין מסודה	חתימה:	תאריך: 01.11.2011
	תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: פואד גודה	חתימה:	תאריך: 01.11.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	