

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 9646

שינוי מספר	לתכנית	2683 א
------------	--------	--------

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9646 שינוי מספר לתכנית מספר 2683 א התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: התשריט)
א. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"מ: 1:100 (להלן: נספח מס' 1 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4 שטח התכנית:

שטח התכנית במ"ר: 3060

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	
גבל אלמוקבר	
שכונה	
גבל אלמוקבר	

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9646
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20/11 ביום 11.9.11
מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים
החלטת הוועדה המחוזית

15.11.2011

משרד הפנים

חלקות הנחתכות בשלמותן:		
גוש	חלקה	

קואורדינטות:				
רוחב:	בין	629500	לבין	629700
אורך:	בין	223500	לבי	223675

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.
- ב- שינוי יעוד משטח נוף פתוח לדרך .
- ג- שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים מיוחד .
- ד- שינוי יעוד ממגורים 6 לשטח ציבורי פתוח.
- ה- שינוי יעוד משטח נוף פתוח לשטח ציבורי פתוח .
- ו- קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 - 1- קביעת בינוי לבניין מס' 1 ל 3 קומות לשם יצירת 3 יח"ד, שתי קומות מאושרת לפי ת.ב.ע. מאושרת ואחד מוצעות ס"הכ שטח של 506 מ"ר מהם שטח עיקרי 470 מ"ר ו 36 מ"ר שטח שירות .
 - 2- קביעת בינוי לבניין מס' 2 ל 2 קומות לשם יצירת 2 יח"ד . , קומה מאושרת לפי ת.ב.ע. מאושרת ואחד מוצעות ס"הכ שטח של 335 מ"ר מהם שטח עיקרי 306 מ"ר ו 29 מ"ר שטח שירות .
 - 3- קביעת בינוי לבניין מס' 3 ל 4 קומות לשם יצירת 4 יח"ד, שתי קומות מאושרת לפי ת.ב.ע. מאושרת ושתיים מוצעות ס"הכ שטח של 572 מ"ר מהם שטח עיקרי 524 מ"ר ו 48 מ"ר שטח שירות .
 - 4- קביעת בינוי לבניין מס' 4 ל 4 קומות לשם יצירת 4 יח"ד , שתי קומות מאושרת לפי ת.ב.ע. מאושרת ושתיים מוצעות ס"הכ שטח של 656 מ"ר מהם שטח עיקרי 608 מ"ר ו 48 מ"ר שטח שירות .
- ד- קביעת קווי בנין חדשים.
- ה- קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- ו- קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי לבניה בשטח.
- ז- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים,
 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית
 מספר 2683א וההוראות שבתכנית מספר 9646 זו .

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה

ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר

2683א לגבי אזור מגורים 6 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

שטחי הבנייה המרביים הם 2069 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

קווי בניין				מספר קומות		סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בבנין מ'ס 1:
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
בהתאם למסומן בתשריט				3		מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	שטחים מעל למפלס 0.00
						318	188	506	18	36	18	470	שטחים מתחת למפלס 0.00		
						318	188	506	18	36	18	470	סה"כ		
						318	188	506	18	36	18	470			

קווי בניין				מספר קומות		סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בבנין מ'ס 2:
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
בהתאם למסומן בתשריט				2		מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	שטחים מעל למפלס 0.00
						168	167	335	14	29	15	306	שטחים מתחת למפלס 0.00		
						168	167	335	14	29	15	306	סה"כ		
						168	167	335	14	29	15	306			

קווי בניין				מספר קומות		סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בבנין מ"ס 3:	
אחורי	ציד שמאלי	ציד ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
בהתאם למסומן בתשריט				4		572	282	290	48	20	28	524	262	262	שטחים מעל למפלס 0.00	
																שטחים מתחת למפלס 0.00
						572	282	290	48	20	28	524	262	262	סה"כ	

קווי בניין				מספר קומות		סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בבנין מ"ס 4:	
אחורי	ציד שמאלי	ציד ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
בהתאם למסומן בתשריט				4		656	324	332	48	20	28	608	304	304	שטחים מעל למפלס 0.00	
																שטחים מתחת למפלס 0.00
						656	324	332	48	20	28	608	304	304	סה"כ	

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ו. מסי הקומות המרבי של הבניין ומסי יח"ד יהא כמפורט בנספח הבינוי.
 - גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 - ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- 1-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם .
- 2- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
- 4 -תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית פיתוח כביש כולל מדרכות, עצים ומערכת השקיה מחוברת למקור מים עירוני.
- 5 - - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מח' הדרכים ומח' להסדר תנועה.
- 6-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:
 - א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה , החפירה ובניה.
 - ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודת ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

11 שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתוכנית המתאר במ.2683א לשטחים פתוחים ציבורים .

12 חניה פרטית :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקסו/ בשטח.
- ב- החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 .
- ג- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מח' הדרכים ומח' להסדר תנועה.
- ד- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן לעט הוצאת ההיתר.

13 דרכים :

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14 הפקעה :

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15 ביצוע התכנית לצרכי רישום:

א- התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג- מיד עם אישור תכנית מס 9646 זו תוכן על ידי מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ד- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16 אנטנות טלוויזיה זרדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

17 קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19 תשתית :

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20 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' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- השטח 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.

21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולן ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על – פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
עבדת	מחמוד	98108086	ירושלים גבל אלמוקבר	מ.ס. טלפון ג.מ. ב.מ. מ.מ.
עבדת	יאסין	025901646		
עבדת	עלי	080628266		

מגיש התוכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
עבדת	מחמוד	98108086	ירושלים גבל אלמוקבר	מ.ס. טלפון ג.מ. ב.מ. מ.מ.
עבדת	יאסין	025901646		
עבדת	עלי	080628266		

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון	מ.ס.
טויל	בשיר	02737560	טייבה 40400	050- 4797324	

אדריכלו מחתם
טויל בשיר
מ.ס. רשיון 105556

105556	2-11-2011	תאריך
--------	-----------	-------