

7/5/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13118

שם תוכנית: בנית 24 יח"ד בשלושה ביניים חדשים בני 4 קומות בשכונת ג'בל מוכבר

בשרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
20.11.2011

נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13118</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1711</u> ביום <u>17.11.2011</u> מינהל תכנון (י"ד הועדה) <u>אילן גורן</u></p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. המגרש כלול בתכנית 2683א' של שכונת גיבל מוכבר, ולפיה השטח מיועדת לאזור מגורים
...6
2. אחוזי הבניה המאושרים לפי התכנית 2683א' 37.5%, ותכנית זו מבקשת העלאת אחוזי הבניה ל 180% שטחים מירביים בארבע קומות בהתאם למדניות תכנית המתאר החדשה לירושלים.
3. התכנית מציעה שינוי יעודי הקרקע למגורים ג'.
4. התכנית מציעה 8 יח"ד בכל בניין .
5. מגישי התכנית הום בעלי עניין בקרקע.
6. במגרש לא קיימים מבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניית 24 יחיד בשלושה בניינים חדשים בני 4 קומות בשכונת גיבל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ימ"רסם ברשומות

13118

מספר התוכנית

2498.80 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

01.11.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימ"רסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223300
		קואורדינטה Y	627400
1.5.2 תיאור מקום		שכונת גיבל מוכבר	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	ירושלים
		שכונה	גיבל מוכבר
		רחוב	אום ליסון
		מספר בית	אין

ישראל
ברשות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.03.1996 התשנ"ו	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2302 א"ממשיכות לחול.	שינוי	2683 א'
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166- תכנית חניה בירושלים
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	מחמד אבו ג'נאם	25.03.2010	1	ל.ר.	1:100	מנחה, למעט, גובה הבנין, מסי הקומות, מספר יחיד ושטחי הבניה המירביים	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	מחמד אבו ג'נאם	01.11.2011	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	מחמד אבו ג'נאם	01.11.2011	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	awesat_yousef@yahoo.com	026271265	0522679153	6271265	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	040419343	040419343	טאריק דאווד חסין	לא רלוונטי
	awesat_yousef@yahoo.com	026271265	0522679153	6271265	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	066258427	066258427	מחמד דאווד חסין	לא רלוונטי
	awesat_yousef@yahoo.com	026271265	0522679153	6271265	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	300517389	300517389	כרים דאווד חסין	לא רלוונטי

1.8.2 יזום כפועל - לא רלוונטי												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
												לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
awesat_yousef@yahoo.com	6737372	0522679153	6737372	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	040419343	040419343	טראק דאווד חסין	ל.ר.
awesat_yousef@yahoo.com	6737372	0522679153	6737372	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	066258427	066258427	מחמד דאווד חסין	ל.ר.
awesat_yousef@yahoo.com	6737372	0522679153	6737372	גבל אלמוכבר- ירושלים ת.ד. 38164	ל.ר.	ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	300517389	300517389	כרים דאווד חסין	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
awesat_yousef@yahoo.com	6737372	0522679153	02-6737372	ירושלים ת.ד. 38164	-	ירושלים	74623	080441975	מחמד אבו ג'נאם	080441975	אדר'	עורך ראשי
Hh3mb@bezeqnit.net	6723758		6718565	צור באהר, ירושלים ת.ד. 72313-צור באהר	-		882	023481914	מחמוד מחאמיד	023481914	מוזדד מזסמך	מוזדד

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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלושה בניינים חדשים כל בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית, סך הכל 24 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ג'.
2. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לדרך מוצעת.
3. קביעת בינוי להקמת 3 מבני מגורים.
4. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
5. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות לרבות קומת הקרקע, מעל קומת חניה תת קרקעית לכל בניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 3002.48 מ"ר מתוכם 2613 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 389.28 מ"ר שטחי שירות.
7. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 8 יח"ד בכל בניין.
8. קביעת אחוזי הבניה המירביים ל 180% שטחים מירביים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	2498.80 מ"ר
------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר על פי תוכנית א2683 המאושרת		2613.20	+1987.73	625.47	מ"ר	מגורים
		24	+18	6	מס' יח"ד	

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'
		2	שטח ציבורי פתוח

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	דרך מאושרת
		4	דרך מוצעת

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
66.75	1667.92		מגורים ג'	2212.84	6	אזור מגורים
20.01	500.14		שטח ציבורי פתוח	285.96		דרך מאושרת
11.44	285.96		דרך מאושרת			
1.80	44.78		דרך מוצעת			
100%	2498.80		סה"כ	2498.80		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
תניה		ב.
הוראות		4.1.2
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	פסולת בניה	א.
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הגשת תכנית מפורטת לדרך שעוברת מצד המזרחי למגרש לאישור אגף תוש"ה, ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היוזמים כתנאי לטופס 4.</p>	תנאים למתן היתר בניה	ב.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	ג.
על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.	רשות העתיקות	ד.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	קולטי שמש על הגג	ה.
<p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. החניה תוכשר בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ובהתאם לתכנית מפורטת שתוגש כתנאי להיתר בניה.</p>	חניה	ו.
<p>1. 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.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב</p>	סטיה ניכרת	ז.

2002.		
ת.	גמישות	יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
ט.	החדרת מי נגר עיפיי תמ"א 34 ב" / 4	יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
י.	נטיעת עצים בוגרים	יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס 4 בתיאום עם אגף שפ"ע.

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים והוראות
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראה הבאה :</p> <p>השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יפותחו כגנים לשימוש הציבור, השימושים המותרים בשטח זה הם מתקני משחקים, גינות ונטיעות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה וכדו'.</p>	

4.3 דרכים	
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. לא ייסגר כביש הקיים לפני סלילת הכביש הסטטוטורי, הגדר תוצב בקצה הדרומי של הדרך הקיימת.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לוחם (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטח שירות	עיקרי			
	צדדי-שמאלי	1	4	722.80	45%	14.38	8	1205	289.56	0.00	129.96	785.48		
	עפ"י המסומן בתשריט	1	4	724.10	45%	14.38	8	1403.01	359.49	0.00	129.66	913.86	1	מגורים ג'
	עפ"י המסומן בתשריט	1	4	724.10	45%	14.38	8	1403.01	359.49	0.00	129.66	913.86		
סיכום														
	עפ"י המסומן בתשריט	1	4	724.10	45%	14.38	24	4011.02	1008.94	0.00	389.28	2613.20	1	מגורים ג'

הערות:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטחי הבניה המירביים הם 180%.
- (*) שטחי החנייה אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ויעודי הקרקע שבתשריט.
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3. הריסה

הגדר המסומנת בתשריט להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

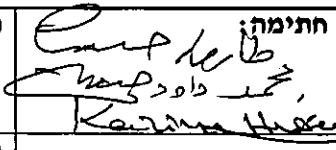
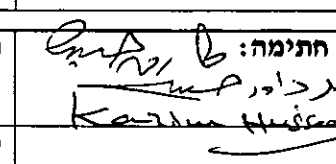
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 1-11-2011 1-11-2011 1-11-2011 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: טארק דאוד חסין מחמד דאוד חסין כרים דאוד חסין תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: אבו ג'אם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	שם: מחמד אבו ג'אם תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: לא רלוונטי תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 1-11-2011 1-11-2011 1-11-2011 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: טארק דאוד חסין מחמד דאוד חסין כרים דאוד חסין תאגיד:	בעל עניין בקרקע