

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

הוראות התוכנית	15.01.14
תוכנית מס' 12919	נוקבל
תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אלמוקבר	

תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ג'בל אלמוקבר.
שטח התכנית : 0.550 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה.
התכנית מציעה 160% בניה ב-4 קומות, אזור מגורים ב'.
בשטח התכנית ישנו בית מגורים בן 2 קומות. המבנה מאושר בחלקו בהיתר בניה. החלק המאושר כולל
קומת מגורים וקומת מחסנים. קומה נוספת בנויה מזה זמן רב ללא היתר וללא תביעה משפטית.
סה"כ קיימות בשטח 2 יחידות דיור.
על פי התכנית מבוקשות 2 קומות נוספות לבניין. סה"כ 8 יחידות דיור.
בעלי הקרקע הוא גם מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפרסם ברשומות
<p>תוספת יח"ד במגרש מגורים , ג'בל אלמוקבר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	
<p>12919</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
	<p>550 מ"ר.</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
		<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>		
	<p>01</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
	<p>10/01/2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
		<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	יפרסם ברשומות
	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • ק 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
	<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק</p>		
	<p>ל.ר.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223,350
		קואורדינטה Y	629,675
1.5.2	תיאור מקום	שכונת גבל אלמוקבר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גיבל אלמוקבר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	• לא מוסדר	לי"ר	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
05/05/87	3448	התוכנית משנה רק את כמפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 2691 ממשינות לחול	שינוי/כפיפות	2691
12,01,10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 / ב'
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/5022/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15/06/2009	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15/06/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15/06/2009	1	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	נספח בנין

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

* מחייב לענין מספר יחידות זיור, קווי בנין, מספר קומות, גובה בנין ושטחי בניה

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 רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80641921	מחמוד זכאיקה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי זכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				גבל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	80641921	מחמוד זכאיקה	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	רח' התעשייה 53446.ד.ת.2			66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	
Norman even@yahoo.com	151-50-5-301268		02-6763103	רח' שלמה דוגה 27 שבי גלח			760	303649586	יורובסקי שאול	מורד מוסמד	א.

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

הכשרת עבירת בניה ותוספת 2 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב.
 ב. תוספת 6 יח"ד על המצב המאושר, סה"כ 8 יח"ד במגרש.
 ג. תוספת 2 קומות לבניין הקיים, סה"כ 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.
 ד. קביעת 880 מ"ר שטחי בניה מרביים, מתוכם 696 שטחים עיקריים ו-184 שטחי שירות.
 ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.550
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכניות 2691		696	+558.5	137.5	מ"ר	מגורים ב'
		8	+6	2	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		עצים לשימור
מגורים ב'	101	101

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 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת תכנית לחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) 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 עפ"י תמ"א 38</p>

		ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 3) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 ליעודו החדש של המבנה.
ה.	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.
ו.	היטל השבחה	א. הועדה 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.
ז.	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.
ח.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ט.	החדרת מי נגר	מי הנגר מתחום התכנית יופנו אל שטח הנוף הפתוח המצוי בצד המערבי של התכנית לשם השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
י.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יח"ד כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. קוי הבנין 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. ג. שטחי הבנייה המרביים המפורטים לעיל הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
יא.	תצ"ר	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
יב.	עצים לשימור	העצים המסומנים לשימור בתשריט הנם עצים בוגרים. עצים אלו ישמרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה על פי תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מחזיק	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שדות	מתחת לכניסה הקובעות				עיקרי
אחזרי			1	16.20	-	8	43%	176	965	185	0	84	696	550	101	מגורים ב
על פי תשריט																

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 160%

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	محمد صبر		80641921	מחמוד זכאיקה	מגיש התוכנית
	محمد صبر		80641921	מחמוד זכאיקה	בעלי עניין בקרקע
			055630578 081085631	שמואל דודסון חסן עבד אלקדר	עורך התכנית