

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.
שטח התכנית : 389 מטר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבניה הקיימת.
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.
התכנית נמצאת באזור מגורים מיוחד על פי תכנית 2691 א.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה הדרוש.
בשטח קיים מבנה מגורים אחד בנוי ללא היתר וקיימת לגביו תביעה משפטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אלמוקבר**

13468 **מספר התוכנית**

1.2 שטח התוכנית 389 מ"ר.

1.3 מהדורות

שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 07/04/12

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק ל.ר.

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
222/950
629/700

1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ירושלים
גבל אלמוקבר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

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 הוראות תכנית המתאר 62	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
09/04/89	3648	תכנית זו גוברת על תכנית א2691	• שינוי	א2691 —
21/01/10	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה ב/5166
22/3/96	4393	תכנית זו אינה כפופה להוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022

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	25/10/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	25/10/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	25/10/09	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בניוי

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.

* נספח הבניוי מחייב לעניין: גובה הבניין, מספר קומות, שטחי הבנייה, מספר יחידות דיור וקווי הבניין המרביים.

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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
					גבע מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080575194	לי"ר
										לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
					גבע מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080575194	לי"ר
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לי"ר
					גבע מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080575194	לי"ר	לי"ר
										לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	02-53446-91533	ת.ד. 53446 מיקוד 91533 ירושלים			66610	55630578	שמואל דודסון
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית הניהול ירושלים				1168	33238536	שירית הנדסי מדינות ופיתוח
										לי"ר

07/04/2012

עמוד 7 מתוך 13

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**

יצירת מסגרת תכנונית להכשרת בית מגורים בן 3 קומות ותוספת קומה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
3. קביעת שטחי הבניה ל-385 מ"ר (מתוכם 228 מ"ר עיקרי ו-157 מ"ר שרות)
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות קיימות ל-4
5. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
6. קביעת הוראות בגין הריסה של גדר/ מדרגות/ מבנה.
7. קביעת 4 יח"ד בשטח התכנית.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב.
9. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
10. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.389
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2691 א	228		+83	145	מ"ר	מגורים
	4		-	לא הוגדר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	הריסה עצים להעתקה
מגורים ב'	002	001,002 001,002

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

4.1.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1.1	שימושים
א	מגורים
ב	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קווי בנין קווי הבנין הנם על פי המסומן בתשריט.
ג.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	פסולת בנין 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.
ה.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 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. ד. העתקת העצים בתחומי המגרש בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר שבעיריית ירושלים. ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית להסדרת גישה זמנית בתוואי כביש סטטוטורי.
ו.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"לח-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.

ז.	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.
ח.	בנין/גדר בניה להריסה	המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	חניה	א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
י.	גמישות	א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.
יא.	חלחול מי נגר	ייתרו 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 וחלוקים).
יב.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1) היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות 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 עפ"י 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 הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
יג.	שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
יד.	זיקת הנאה למעבר ברכב	השטח הצבוע בקוים אדומים באלכסון הוא שטח עם זיקת הנאה ותותר תנועת רכב דרכו למגרשי המגורים הסמוכים.
טו.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המרבי 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. 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. ד. שטחי הבניה המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה				
			1	3	12.02	9	4	33	133	30	40	127	188	001	מגורים ב
	כמוסזמן בתשריט														

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו (מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים).

07/04/2012

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

ל.ה.



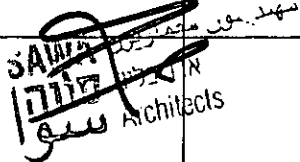
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
10.4.12			080575194	סכות עבדאת	מגיש התוכנית
10.4.12			080575194	סכות עבדאת	בעלי עניין בקרקע
10.4.12			055630578 81085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית