

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10709 א'

שם תוכנית: בניין מגורים בג'בל אל-מוכבר

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

2012 04 05

בתיק מס' 10709 א' תיק מס' 10709 א'

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית התלטה ביום: 20-11-11 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' למען הרחבת דיור ותוספת יח"ד.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 2683'א

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

חלק מהבניין המוצע קיים בפועל וחלק מהקיים הוא לפי היתר 49174 משנת 2001 (תיק רישוי 01/267).
מגישת התכנית גברת **עאליה אל נתשה** עומדת להכשיר עבירת הבנייה הבוצעה ע"י בעלה המנוח מרגע ירושתה לקרקע נושא תכנית זו.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

נושאת הקרקע היא גברת **עאליה אל נתשה**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	בניין מגורים בג'בל אל מוכבר	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	10709 א'	
1.2	שטח התוכנית	687 מ"ר	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • שלב • מספר מהדורה בשלב 2 	
	תאריך עדכון המהדורה	05.04.2012	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא 	

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
			קואורדינטה X	223 250
			קואורדינטה Y	628 750
	1.5.2	תיאור מקום	גיבל אל-מוכבר	
	1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	ירושלים	
			• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות	
	1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
			יישוב	ירושלים
			שכונה	גיבל אל-מוכבר
			רחוב	לי"ר
			מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
16/07/1959 י' בתמוז תשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת ההוראות תכנית 62.	ביטול	62
15/03/1996 כ"ד באדר תשנ"ו	י.פ. 4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א ממשיכות לחול.	שינוי	2683 א'
27/01/2010 י"ב בשבט תשי"ע	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 ב
22/03/1996 ב' בניסן תשנ"ו	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 - מעליות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזית	סימון קובה	05.04.2012	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזית	סימון קובה	05.04.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מתוזזית	סימון קובה	05.04.2012	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: קווי בניין, מספר קומות, מספר יחיד וגובה הבנייה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522442097		ואדי אל-גיון ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	081015653	נתשה	לי"ר

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0522442097		ואדי אל-גיון ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	081015653	081015653	עאליה אל נתשה	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
simon@koubas.net mike@koubas.net	02-6288036	0522604411	02-6288036	רח' אלסטפהאני ירושלים	לי"ר	סימון קונה	סימון קונה	080070196	81488	סימון קונה	אדריכל
	026567604	0522676115	02-6567605	בית חנינה כביש ראשי	לי"ר	ירושלים שרותי הנדסה מדידה ומתוח	נאור אבו רגב	033238536	1168	נאור אבו רגב	מודד מוסמך

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מתוז 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**

הכשרת עבירות בנייה ותוספת קומה בבניין מגורים בין ארבע קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת מס' הקומות מ-3, ל-4.

2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-588.19 מ"ר (מתוכם 469.30 מ"ר שטחים עיקריים ו-118.89 מ"ר שטחי שירות).

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.687
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ תכנית 2683 א'	469.30		260.05 +	209.25	מ"ר	מגורים
	3		0	3	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		יעוד
	200	גדר להריסה	001	מגורים ב'
			200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבד התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
			יעוד
% 81.22	558	% 81.22	558
			אזור מגורים 6
% 18.78	129	% 18.78	129
			דרך מאושרת
% 100	687	% 100	687
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
ב.	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ג.	פסולת בנין:
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	עיצוב אדריכלי :
	הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה.	רשות העתיקות:
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 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.
ו.	חניה :
	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ז.	סטיה ניכרת :
	- 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' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח בינוי ופתוח) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - קווי 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.
ח.	חלוקה ורישום :
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור

<p>הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>ט. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב' / 4 :</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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 : חפץ, חלוקים, וכד').</p>	
<p>י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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 : העמדת בנינים, מפלסי בניי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן :עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תרדואת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך לאורך המגרש בקטע שיקבע ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ואישורה ע"י אגף תושי"ה.</p>	
<p>כ. תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה :</p> <p>א. 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 :</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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</p>	

<p>הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .</p>	
דרכים	4.2
<p style="text-align: right;">הוראות :</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	4.2.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (מעל 0.00ה)	תכנית משטח הא (השטח) (%)	צפיפות ליונם (יח"ד) נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעות							מפלס לכניסה לקובעות	שירות		עיקרי שירות				
לפי המפורט בתשריט				4	13.1 (*)	30.8	5.4	3	105.41	588.19	-	-	118.89	469.30	558	001	מגורים ב'	

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(*) : מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה וקומת יציאה לגג ולמתקנים טכנים בלבד, כמסומן בנספח הבינוי, ועד לגובה כולל שלא יעלה על 15.90 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :	
6.2.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. 6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.	
6.2 גדר להריסה :	
הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, המועד המוקדם שבניהם.	
6.3 קולטי שמש על הגג :	
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.	
6.4 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.	
6.5 נטיעת עצים :	
יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס 4 ובתאום עם מחלקת שפ"ע.	

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: 05.04.2012	חתימה:	שם: עאליה אל נתשה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	عالية الله	תאגיד/שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 05.04.2012	חתימה:	שם: סימון קובה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	Simon Kouba Kouba & Partner Al-Jahalin Jerh. 288036	תאגיד: סימון קובה	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 05.04.2012	חתימה:	שם: עאליה אל נתשה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר	عالية الله	תאגיד:	