

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12800

שם תוכנית: תוספת יח"ד למגרש מגורים בגבל אלמוקבר

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 החליטה ביום: <u>1.4.12</u> 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><u>מ/א/1821/12</u> ד"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2691 ומיועד מגורים 6
בחלקה קיים בניין בן קומה למגורים מעל קומת מרתף חלקית ע"פ היתר מס' 56113
מוצע הגדלת אחוזי בניה והקמת שתי קומות ו שינוי יעוד קומת המרתף למגורים לסה"כ 4 קומות סה"כ 8
יחיד למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יחיד למגרש מגורים בגבל אלמוקבר
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	12800
1.2	שטח התוכנית	817 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	שלב	2
	מספר מהדורה בשלב	02-05-2012
	תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג 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
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222875
קואורדינטה Y 629100

1.5.2 תיאור מקום גבל אלמוקבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
יישוב ירושליםשכונה גבל אלמוקבר
רחוב גבל אלמוקבר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30888	לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2691	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2691	• שינוי	תכנית זו 12800 משנה את המיועד בזכויות הבניה בתכנית 2691 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2691 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3448	05-05-1987
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מסי 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו: שנה לעזיית: 22.03.96
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מחוזית	סחר קואסמי	02-05-2012	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ה. מחוזית	סחר קואסמי	02-05-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ה. מחוזית	סחר קואסמי	02-05-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית	נספח בניוי

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

מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	סלואן, ירושלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	024711772	רויחה שחרה	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	ל"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	סלואן, ירושלים	ל"ר	ל"ר	080326713	מחמוד עבאסי		• בעלים בקרקע

1.8.3 עורך התכנית 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
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית תינה ירושלים			79772	080684905	סחר קואסמי	אדריכל	עורך ראשי
afaq@israsrv.net.il	6711443	ל"ר	6711431	בית תינה ירושלים			1168	033238536	אבו רגב נאר	מודד	מודד

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 ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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**

תוספת 2 קומות והכשרת קומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 על פי תכנית 2691 למגורים ב'
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות.
- תוספת של 6 יח"ד וקביעת מס' יח"ד במגרש ל 8 יח"ד.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבניין החדש ל- 1067.00 מ"ר, מתוכם 932.00 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים ו 135 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית		דונם 0.817			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	252.86	+679.14	932.00	
	מס' יח"ד	2	+ 6	8	
					הערות
					מאושר לפי היתר בניה מס' 56113

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	817	100	817
100%	817	100%	817
	יעוד		יעוד
	מגורים ב'		6 מגורים
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	תותר תוספת 2 קומות בלבד מעל לבניין הקיים.	
4.1.2	הוראות	
א.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 שיידרשו. 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 (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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	קווי בניין	הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ה.	חניה	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב. תנאי היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.
ו.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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: 2. 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>3. 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).</p> <p>4. 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 .</p>
ח.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ט.	תצ"ר	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר 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>
י.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	<p>ייתרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יא.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שטחי הבניה המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מנרה (מטר)	מספר יח"ד	תכשיר (%) משטח רא השטח	אחוז בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צד-א שטחלי	צד-ב ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	עיקרי	עיקרי						
אחורי				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	0	4	17.55	8	29	130	1067.00	0.00	0.00	135.00	932.00	817	1	מגורים ב'
כמצוין בתשריט																			

הערות לסבלה :

•שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתקיים) התשנ"ב, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** שטחי הממ"דים הינם חלק משטחי השירות.

2/5/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

ל"ר


7. ביצוע התוכנית

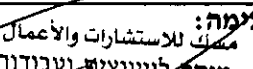
ל"ר


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 02-05-2012	חתימה: 	שם: שחדה רווידה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 024711772		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 02-05-2012	חתימה: 	שם: סחר קואסמי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 080684905		תאגיד: מס'ק לייעוץ ועבודות הנדסה אדר, סחר קואסמי מס, רשיון Box:94107 Telefax:5834912	

תאריך: 02-05-2012	חתימה: 	שם: מחמוד עבאסי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 080326713		תאגיד:	