

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15.05.2012
משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13298

תוספת בניה והקמת בניין מגורים חדש, ג'בל 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 לתכנון ובניה ירושלים 1.9.12 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

מקום התכנית : גיבל אלמוקבר.
שטח התכנית : כ-1427 מטר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבנייה הקיימת.
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.
התכנית נמצאת באזור מגורים 6 על פי תכנית 2683 א.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מרבית מקומות החניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה הדרוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | תוספת בניה והקמת בניין מגורים חדש, ג'בל אלמוקבר. |
|--------------------------|---------------|--|
| 1.1 | שטח התוכנית | 13298 |
| 1.2 | שטח התוכנית | 1427 מ"ר. |
| 1.3 | מהדורות | <ul style="list-style-type: none"> • שלב • מתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 01 • תאריך עדכון המהדורה 15/04/12 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק היתרים או הרשאות • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית • ל.ר. • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

יפרסם ברשומות

יפרסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|---------------------------|---|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | | קואורדינטה X | 223/375 |
| | | קואורדינטה Y | 628/650 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | |
| 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 גיבל אלמוקבר לי"ר לי"ר |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31239 | 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

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|----------|---|--------------------|----------|
| תכנית מתאר ירושלים 62 | • ביטול | תכנית זו מבטלת תכנית המתאר לי-ם 62. | 687 | 16/07/59 |
| א2683 | שינוי | תכנית זו גוברת על תכנית א2683 | 4391 | 15/09/96 |
| תכנית חניה ב/5166 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 5264 | 23/11/09 |
| תכנית מעליות 5022 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו. | 4393 | 22/3/96 |

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 | 18/01/10 | ל"ר | 13 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון | 18/01/10 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון | 18/01/10 | 1 | ל"ר | 1:200 | מחייב חלקית | נספח בניוי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 לעניין: מספר יחידות דיור, קווי בניין, גובה הבניין ומספר הקומות המרבי.

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 זהות | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה / חוסיין שקראת | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|-----|------------|-------|--------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| | | | 0523683363 | | גיבל מוקבר ירושלים | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 080706872 | לי"ר | | לי"ר | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה / חוסיין שקראת | מקצוע / תואר |
|-------|-----|------------|-------|--------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| | | 0523683363 | | גיבל מוקבר ירושלים | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 080706872 | לי"ר | | לי"ר | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה / חוסיין שקראת | מקצוע / תואר |
|-------|-----|------------|-------|--------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| | | 0523683363 | | גיבל מוקבר ירושלים | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 080706872 | לי"ר | | לי"ר | |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה / חוסיין שקראת | מקצוע / תואר |
|------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| d_son@netvision.net.il | 02-6734311 | 0522-874057 | 02-6734303 | ת.ד. 53446 מיקוד 91533 | | | | | 66610 | 55630578 | שמואל דודסון | אדריכל |
| survey@barak.net.il | 02-6711433 | | 02-6711431 | צור באחר ירושלים | | אפאק שירותי הנדסה בע"מ | | | 1168 | 033238536 | שוחית הנדסי מודד מוסמך ופיתוח | 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 |
|----------------|---|
| 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 הוראות**2.1 מטרת התוכנית**

הכשרת בניה ותוספת לבניין קיים והקמת בניין חדש נוסף למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת בינוי לשני מבני מגורים.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. הגדלת מספר קומות מ-2 ל-4.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים - 3146 מ"ר מתוכם 1925 מ"ר עיקריים ו-1221 מ"ר שירות.
- ו. קביעת מס' יחיד ל-15.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
- ח. קביעת הוראות למבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.427 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מצב מאושר על פי תב"ע 2683א | 1925 | | 1397 | 528 | מ"ר | מגורים |
| | 15 | | - | - | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|----------|---------|--|
| מגורים ב | 001 | עצים לשימור, עצים להעתקה, מבנים להריסה |

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 א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. |
| ג. | 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. |
| ד. | 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 ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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. |
| ה. | שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור, עצים להעתקה א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. הוראות שימור: חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גנן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי יזם התכנית. ז. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס. |
| ו. | רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"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. |
| 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. | חניה | <p>א. תותר חניה תהיה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> |
| ט. | חלחול מי נגר | <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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> |
| י. | חיזוק מבנים – תמ"א 38 | <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביתד 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 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 ליעודו החדש של המבנה</p> |
| יא. | גמישות | <p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> |
| יב. | סטיה ניכרת | <p>א. גובה הבניה, מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>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.</p> |
| יג. | חלוקה ורישום | <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.</p> |

ה. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדיום נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח הא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | שטח מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | מגורים ב' סה"כ | | |
|-------|-----------------|-----------|------------|-------------|-----------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|------------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | קדמי | מתחת לקובעת | | | | | | מעל לקובעת | שטחי בניה סה"כ | | | | מתחת לבנייה הקובעות | |
| | | | | | | | | | | | | | | | שטחי חניה | עיקרי שרות |
| 1 | 1 | 1 | 4 | 4 | 15.40 | 10.5 | 15 | 45 | 220 | 1574 | 286 | 577 | 1427 | מגורים ב' | | |
| 1 | 1 | 1 | 4 | 4 | 15 | 10.5 | 15 | 45 | 220 | 1572 | 286 | 577 | 1427 | סה"כ | | |
| | | | | | | | | | | 1574 | 286 | 577 | 1427 | | | |
| | | | | | | | | | | 1099 | 189 | 1099 | | | | |
| | | | | | | | | | | 826 | 169 | 826 | | | | |
| | | | | | | | | | | 1925 | 358 | 1925 | | | | |

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

- בשונה מהמוצין בנספח הבינוי תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. שטחי קומה זו אינם כלולים בטבלא שלעיל.
- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 160%
- הכניסה הקובעת הינה מפלס 0.00 בכל בניין כמוצוין בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

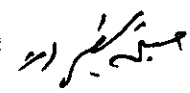
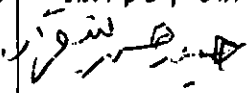
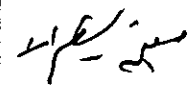
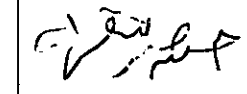
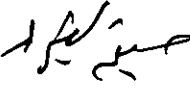
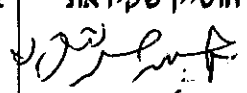

7.1 שלבי ביצוע

כל בניין יבוצע בהינף אחד.

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 | |
|---------|--|------------------------|------------------------|--|-----------------------|
| 14.5.12 |  | | 080706872 | חוסין שקיראת  | מגיש התוכנית |
| 14.5.12 |  | | 080706872 | חוסין שקיראת  | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 14.5.12 |  | | 080706872 | חוסין שקיראת  | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 14.5.12 |  | | 055630578 081085631 | שמואל זיידסון חסן עבד אלקאדר | עורך התכנית |