

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13580

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים בג' בל אל מוכבר

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>20.6.12</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>אילנה כהן</u> תאריך: _____ דייר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: ג'בל אלמוקבר.
שטח התכנית: כ-799 מטר. 260 מ"ר מתוכם מיועד לדרך והשאר למגורים.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר החדשה וקביעת בינוי חדש במקום המבנה הקיים הבנוי בעבירת בניה ומיועד על פי תכנית זו להריסה.
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 המגרש בהתאם לתקן החניה הדרוש.
בשטח קיים מבנה מגורים אחד בן שתי קומות. המבנה בנוי בעבירת בניה וקיימת לגביו תביעה משפטית. מגיש התכנית הוא גם בעלי השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים בגבל אל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13580

מספר התוכנית

759 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

שלב

02

מספר מהדורה בשלב

03/06/12

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף^(א) בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 223/375
 קואורדינטה Y 628/275
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת גיבל מוכבר, בסביבת מגורים בנויה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה גבל 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
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 בחלקות

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 המתאר 62	ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
15/09/96	4391	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	שינוי	א2683
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022
15/01/04	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	20/04/09	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחיוב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	20/04/09	1	ל"ר	1:250		מחיוב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	20/04/09	1	ל"ר	1:100		מחיוב חלקית *	*נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.
* מחייב לעניין גובה בניין, מספר יחיד, קווי בניין, שטחי בנייה ומספר קומות.

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 להקמת בנין מגורים בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
- ג. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה מגורים קיים.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה המרביים ל-1073 מ"ר, מתוכם 676 מ"ר שטחים עיקריים, 147 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-250 מ"ר שטחי קומת חניה תת קרקעית.
- ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת הוראות בגין תוספת 4 יח"ד ל 2 מאושרות.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
- ח. קביעת הוראות למבנים וגדרות להריסה.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.
- יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.759
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פי תבע מס' א2683	676		489	187	מ"ר	מגורים
	6		4	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	עצים להעתקה	הריסה	001	מגורים ב'
001	501,001	501,001	501	דרך מאושרת

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.	קוי הבנין הינם על פי המסומן בתשריט, קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואסמתחת לקרקע.
ד.	פסולת בנין
א.	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 הוועדה המקומית או מי מטעמו.
ב.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 (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.
ו.	רשות העתיקות
א.	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.	הוועדה 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.	הפקעות לצרכי ציבור
א.	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.

ט.	חניה	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</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 מתן היתר בניה.</p>
י.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור, עצים להעתקה	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גנן. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו על ידי יזם התכנית.</p> <p>ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ו. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא.	גמישות	<p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ"ר מהגובה המצוין בנספח המס' 1 לצורך התאמה לגובה חדר מעלית נדרש.</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.	חלחול מי נגר	<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>
יג.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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> <p>ג. מס' קומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. שטחי הבניה המרביים המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה ממנם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ה. מס' יח"ד כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ו. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת</p>
יג.	חלוקה ורישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
	בנין/גדר/ חריגות בניה להריסה	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון.</p>

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.	.
הוראות	4.2.2
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לגישה למגרש בתוואי דרכים מאושרות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע גישה זמנית למגרש נשוא הבקשה להיתר.</p>	.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אסימט (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיות (%) משטח רח' השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' רח' שטח	יעוד		
			מוחת	מועל						סה"כ	שטחי בניה	שטחי הקובעת				שטחי שירות	
אחוזי	ציד- ציד- שמאלי	קדמוי	לקובעת	לקובעת	13.60	12	6	45	215*	1073	250	-	147	676	500	001	מגורים ב'
			1	4													כמוסמך בתשריט

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

* אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 160%.

** מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג / חדר מכוונות עד לגובה 16 מ'.

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	
			080740228	סולטאן סרור	מגיש התוכנית
			080740228	סולטאן סרור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080740228	סולטאן סרור	בעלי עניין בקרקע
			055630578 081085631	שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	עורך התכנית

SAWA
SAWA
 Architects
 P.O. Box 17206 Jerusalem
 d_son@netvision.net.il
 +972-2-6734303