

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה קיים בניין אחד בן שלוש קומות מעל קומת מרתף חלקית בניגוד להיתר בנייה מס' 42910
החלקה קימת בתחום תכנית מס' 2683 א יעוד מגורים 6 מיוחד .
מוצע הכשרת הבניה והגדלת אתוזי הבניה, וחניה לא מקורה בהתאם לאישור תושי"ה, כדומה בנספח, קוו
בניין בהתאם לקיים בתשריט.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד והרחבת דרך בגבל אלמוכבר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>10049</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>401 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>12/2/2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223042
קואורדינאטה Y 627595

1.5.2 תיאור מקום גבל אלמוכבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה גבל אלמוכבר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241	לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2683 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4391	15/03/1996
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5166 ב' הוראות תכנית 5166 ב' תכולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו טבת ה'תש"ע שנה לועזית: 21.1.2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז ה'תש"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	12/2/2012	ל"ר	1	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	12/2/2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	12/2/2012	1	ל"ר	1:100	מנוחה למעט: <ul style="list-style-type: none"> • מס' קומות • מס' יח' דיוך • גובה • קווי בניין • אחוזי בנייה • מירבנים 	נספח בנינו

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים) / בעל עניין בקרקע	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	02-6723299	ירושלים, גבל אלמוכבר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	08065938-6	מחמוד עבדיה	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התכנית	מחמוד עבדיה	08065938-6	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים, גבל אלמוכבר	02-6723299	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מחמוד עבדיה <th>שם פרטי ומשפחה <th>מספר זהות <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>מס' תאגיד</th> <th>כתובת</th> <th>טלפון</th> <th>סלולרי</th> <th>פקס</th> <th>דוא"ל</th> </th></th>	שם פרטי ומשפחה <th>מספר זהות <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>מס' תאגיד</th> <th>כתובת</th> <th>טלפון</th> <th>סלולרי</th> <th>פקס</th> <th>דוא"ל</th> </th>	מספר זהות <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>מס' תאגיד</th> <th>כתובת</th> <th>טלפון</th> <th>סלולרי</th> <th>פקס</th> <th>דוא"ל</th>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
*	מחמוד עבדיה	08065938-6	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים, גבל אלמוכבר	02-6723299	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צמפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מורד	מחמוד מחאמיד	לי"ר	882			ירושלים, צור באהר	6718565	0505351125	6723758	tophand@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן פרוש 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**

הרחבת דרך, השלמת קומה ותוספת קומה חדשה לשם הרחבת יח"ד קיימת והוספת יח"ד חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- 2.2.2 קביעת הוראות לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א- קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה א (מפלס +3.05), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
ב- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 320.23 מ"ר מתוכם 256.02 מ"ר שטחים עיקריים ו 64.21 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 הגדלת מס' יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל 3 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ- 2 מעל קומת מרתף ל- 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע. 2683 א'	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ היתר מס' 42910	256.02		+118.40	137.62	מ"ר	מגורים
	3		+1	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	
דרך	100	

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: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (פרטי)		
4.1.1 שימושים		
א. מגורים		
4.1.2 הוראות		
א. עיצוב אדריכלי:	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
ב. תנאים למתן היתר בנייה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון, נטיעות, ופרטי בנייה.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יח"ד.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעלי הזכויות בנכס יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת של דרך גישה למגרש, רמפה גישה לחניה לאישור אגף תוש"ה. ביצוע דרך גישה למגרש ע"י ו על חשבון מגיש בקשה להיתר בנייה.</p>	
ג. חניה	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה עילית כמצוין בנספח הבינוי.	
ד. סטיה ניכרת	כל שינוי בקווי בניין / תוספת קומות / תוספת גובה / תוספת שטחי בנייה/תוספת מס' יח"ד מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002	

ה.	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
----	-------------	---

4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתרי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	צדדי					מתחם	מספר	שטח בניה כוללים	מתחם לבנייה				קובעת
			1	3	11.45	3	28.88	88	320.23	28.05	0.00	36.16	256.02	367	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 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.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאטר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 חלחול מי נגר - תמ"א 34

יותר 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: חצץ וחלוקים).

6.6 חיזוק מבנים – תמ"א 38

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
- 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:
 - 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.
 - 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).
 - היתר לשניו 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.

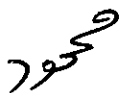


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד ולא 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	
12/2/2012			08065938-6	מחמוד עבידיה	מגיש התוכנית
12/2/2012			08065938-6	מחמוד עבידיה	יזם בפועל
12/2/2012			08065938-6	מחמוד עבידיה	בעלי עניין בקרקע
<p>מיסק לינגוויזיס ועבודות הנדסיות 12/2/2012 אדר, סחר קואסמי מס' 79772 P.O. Box: 94107 Telefax: 5834912</p>		79772	080684905	סחר קואסמי	עורך התכנית