

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13467

תוספות בניה והכשרת עבירות בנייה ב – 3 מבני מגורים , 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 התליטה ביום: <u>6.5.12</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>אליהו גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: גיבל אלמוקבר.
שטח התכנית: כ-2500 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 מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מרבית מקומות החניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה הדרוש.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אלמוקבר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13467</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>2488 מ"ר.</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
		<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>			
<p>02</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>23.07.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
		<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>			
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>			
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק</p>			
<p>ל.ר.</p>				
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223/775
קואורדינטה Y 628/550

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב
גבל אלמוקבר שכונה
לייר רחוב
לייר מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית לייר

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לייר

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לייר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

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 את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	16/07/59
א2683	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א2683	4391	15/09/96
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96
תכנית חניה ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	שמואל דודסון	22/07/2012	ל"ר	13	ל"ר	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ו.מחוזית	שמואל דודסון	22/07/2012	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	שמואל דודסון	22/07/2012	1	ל"ר	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 החוראות על התשריטים.
* נספח הבנין מחייב לעניין מספר קומות, שטחי בנייה, גובה הבנין וקווי הבנין המרביים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	אוסמה חמידאן	מקצוע / תואר
				ג'בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080808025	אוסמה חמידאן		לי"ר

1.8.2 יום פועל

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	אוסמה חמידאן	מקצוע / תואר
			ג'בל מוקבר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080808025	אוסמה חמידאן		לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			ג'בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080808025	אוסמה חמידאן	לי"ר	•
			ג'בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	03402042	רא"ד חמידאן		•
			ג'בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	036078806	מנאר חמידאן		•
			ג'בל מוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	081011918	סאמי חמידאן		•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	53446.ת.ד. מיקוד 91533 ירושלים	מס' תאגיד	מספר רשיון	66610	55630578	שמואל דודסון	אדר יכל	שם פרטי ומשפחה
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים	מס' תאגיד	מספר רשיון	1168	33238536	נארא אבו רגב	מודד	שם פרטי ומשפחה

24/07/2012

עמוד 7 מתוך 13

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 לתוספת בניה והכשרת עבירות בניה ב-3 מבני מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשלושה מבני מגורים.
3. תוספת 14 יח"ד מעבר לקיים בשטח, סה"כ 19 יח"ד.
4. תוספת 2 קומות מעבר לקיים בשטח, סה"כ 4 קומות.
5. קביעת שטחי בניה מרביים ל- 2682 מ"ר מתוכם 2510 מ"ר עיקריים ו-172 מ"ר שירות. בבנין א השטח המרבי הוא 696 מ"ר. השטח העיקרי, 642 מ"ר ושטחי השירות 54 מ"ר. בבנין ב השטח המרבי הוא 954 מ"ר, השטח העיקרי 897 ושטחי השירות 57 מ"ר. בבנין ג השטח המרבי הוא 1032 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי 971 מ"ר ושטחי שירות 61 מ"ר.
1. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות למבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.488
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2510		+1705	805	מ"ר	מגורים ב'
	19		+13	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001.002	הריסה
דרך מאושרת	501	עצים להעתקה

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) התשי"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 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 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. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח גישה זמנית בתואי דרך סטטוטורית בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה למגרש נשוא הבקשה להיתר על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"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.
ו.	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.

ז.	חניה	א. החניה תהיה בתוך המגרש כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:	א. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ב. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, יל פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת הגן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. ג. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס יכלוס.
ח.	חיזוק מבנים - תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: 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. 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). 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.
ט.	חלחול מי נגר	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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
י.	גמישות	למרות הרשום בסעיף ט יותר שינוי של עד 0.5 הגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
יא.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). 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.
יב.	מבנה להריסה	המבנה המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג.	השטח המיועד לדרך יעבור על שם העירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	תבסית (%)	תבסית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
													סה"כ	שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעות שרות	עיקיי			
				0	4	4	10.45**	-	8	45	157	1032	-	-	61	971	613	001	מגורים ב
							10.20***	-	4			696	-	-	54	642	בניין א		
							13.30****		7			954			57	897	בניין ב	002	
				0	4	4			11	45	112	1650			111	1539	סה"כ תא שטח		
									19	-	-	2682			172	2510	2148	סה"כ	

* שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובייים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והתב"ה. יחדיו נידד בין שטחי הבניה העקריים ושטחי השירות ולהפך בהתאם לתנהיות פיקוד העורף לענין ממדים (חדרי בטרון).

- ** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות חדר יציאה לגג עד לגובה 12.05 מ'.
- *** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות חדר יציאה לגג עד לגובה 11.80 מ'.
- **** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות חדר יציאה לגג עד לגובה 14.60 מ'.

6. הוראות נוספות

ל.ר.




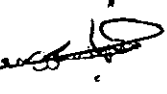
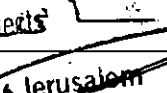
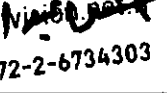
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
23.7.12			080808025	אוסמה חמידאן	מגיש התוכנית
23.7.12			080808025	אוסמה חמידאן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
23.7.12			080808025	אוסמה חמידאן	בעלי עניין בקרקע
23.7.12	א, ב		03402042	ראיד חמידאן	
23.7.12			036078806	מנאר חמידאן	
23.7.12			081011918	סאמי חמידאן	
24.7.12			055630578 81085631	שמואל דודסון חסן אבדלקאדר	עורך התכנית

23.7.12
 SAWA
 אדוונטיס
 P.O.Box 17206 Jerusalem
 d_son@...
 972-2-6734303
 24.7.12