

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13940

שם תוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות בג'בל 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>28.9.12</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>אורי זילבר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
---	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש ממוקם בגיבל מוכאבר.
2. במגרש קיים בניין מגורים. הבניין כולל 2 קומות מגורים. בבניין הקיים 3 יח"ד (שתיים בקומת הקרקע ואחת בקומה העליונה).
3. התכנית מציעה הרחבת הבניין לכיוון הצד האחורי. במקום זה קיים שפוע טבעי. התכנית מציעה ניצול השיפוע לשם יצירת קומת קרקע תחתונה להרחבה המוצעת (בתוכה תמוקם יח"ד חדשה) וכן המשך ההרחבה בהמשך לשתי הקומות הקיימות (בכל קומה מוצעת יח"ד חדשה). עוד מוסיפה התכנית קומה חדשה מעל הבניין הדו קומתי וההרחבה גם יחד (בקומה זו מוצעות 1 יח"ד). סה"כ מציעה התכנית תוספת של 3 יח"ד על השלש הקיימות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6" בתכנית 2683א. חלק מן המגרש נקבע בתכנית 2683א' כדרך. הדבר מתבטא בתכנית זו ע"י חלוקה לשני תאי שטח עם שימושים שונים – לדרך ולמגורים.
2. לא נמצא היתר לבניין הקיים. ככל הנראה הבניין נבנה בתקופת השלטון הירדני.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות כהרחבת הקומות הקיימות כבר בנויות כשלב בפועל והינן חריגות בנייה.
 2. הקומה הנוספת אינה בנוייה.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:**
1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין קיים
בשכונת ג'בל מוכבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

13940

מספר התוכנית

793.53 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

23.7.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כ

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מתוזזת

מוסד התכנון המוסמך
להמקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223150 קואורדינטה X
627845 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת גיבל מוכבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות
- נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה גיבל מוכבר
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31240	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה) ממשיכות	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2683א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683א'	י.פ. 4391	15.3.1996
תכנית 5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4393	06.04.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	23.07.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	23.07.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	23.07.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית.*	תכנית בנינו ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מס' יחיד, מספר קומות, וגבה מירבי בלבד.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0577244679		ת.ד. 29252	תאגיד	רשות מקומית		080556681		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עליו המדאן
		0577244679		ת.ד. 29252	תאגיד	רשות מקומית		080556681			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומסר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zbarc@012.net.il	072-2505819	052-2608672	5635819	רח' תלמי"ח 52 א' ירושלים	לא רלוונטי	39943	013301130	013301130	מיקי (משה) זידמן	אדריכל ומתכנן עירוני	
tophand@zahav.net.il	02-6723758		02-6718565	ת.ד. 72313 צור באחר	לא רלוונטי	882	02348191	02348191	מחמוד מחמד	מרדד מוסמך	מרדד

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

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 בניין קיים ותוספת קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - שינוי שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1. קביעת בינוי להרחבת בניין קיים בשתי קומות הבניין .
 - 2. קביעת בינוי לתוספת קומת קרקע תחתונה מתחת למפלס הבניין הקיים.
 - 3. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים וההרחבה המתוכננת.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 854 מ"ר (792 מ"ר שטחים עיקריים ו-62 מ"ר שטחי שירות)
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.79353
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		792	+ 477	315 מ"ר	מ"ר	מגורים
* מסי יח"ד בפועל.		6	+3	3 יח"ד *	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוסורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים ב'</p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. הוראות בנייה</p> <p>ב. קווי בניין</p> <p>ג. זכויות בניה</p> <p>ד. סטייה ניכרת</p> <p>ה. עיצוב אדריכלי</p> <p>ו. חנייה</p>	<p>תותרנה תוספות בנייה בשתי קומות הבניין הקיימות לשם תוספת יח"ד. כן תותר תוספת קומה חלקית ותחתונה לשם תוספת יח"ד, ותוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח"ד. הכל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן</p> <p>א. גובה הבניה המירבי המצויין 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. קוי 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. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה בתוך המגרש לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. מספר מקומות החנייה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p>
--	--

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחד לכל הבניין, סמון פתרונית למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו קווי תאורה ואו 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), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא בזה – תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור תוספת יחידות דיור מעבר ל-8 יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו.
- ח. פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970
- ט. רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"לח-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.
- י. העתקת מתקנים א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- יא. קולטי שמש על הגג א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- יב. גמישות יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מסי 1.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל
ב.	תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך בגבולות המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	שטחי בניה - מ"ר	שטחי בניה - מ"ר		מס' יחיד	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה - מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
		מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי שטח									מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי שטח					
		1	3	6	3	*10.14	42%	8.96	6	127.54	854.08	12	65.45	50.40	726.23	669.67	1	מגורים ב
לפי תשריט																		

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתכים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* מעל מפלס הכניסה הקובעת. מעל גבה זה יותר חדר מכוונת וחדר יציאה לגג עד לגבה 12.22 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

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 רישום

- 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 הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4 מי נגר – מת"א 34

תיוותר תכנית פנוייה בתת-הקרקע שלא תפחת מ- 25% לצורך חלחול מי נגר עילי, זאת מאחר והעברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או מתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.5 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 רעידות אדמה.
- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 הישראלי 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 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: עזיז חמדאן ת.ז. 080556681	חתימה: 	תאריך: 6/8/12	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: מיקי זידמן	חתימה: 	תאריך: 16.8.12	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:	יזם במועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: עזיז חמדאן ת.ז. 080556681	חתימה: 	תאריך: 6/8/12	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	