

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13824

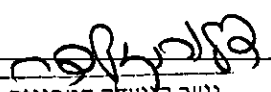
שם תוכנית: הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בג'בל אלמוכבר

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>9.9.12</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 style="text-align: center;"> תאריך יו"ר העדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית מס' 2683 א' מגורים 6 .
בחלקה קיים בפועל 2 בניינים, בניין 1 קיים עפ"י היתר בניה מס' 102218 של 2 קומות מעל המרתף,
בניין מס' 2 של 2 קומות ללא היתר בניה.

מוצע:

- הכשרת עבירת בניה.
- הגדלת אחוזי בניה עד 135% מגורים ב'.
- תוספת עוד שתי קומות לכול בניין לסה"כ 4 קומות.
- הגדלת מס' יחיד ל 14 יחיד.
- קווי בניין בהתאם לקיים בתשריט .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
	הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בגיבל אלמוכבר		
	13824	מספר התוכנית	
	2248 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
	• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	1	מספר מהדורה בשלב	
	24-09-2012	תאריך עדכון המהדורה	
	• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
	• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	יפורסם ברשומות
	• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	• ועדה מתוזזת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223200
 קואורדינאטה Y 627975

1.5.2 תיאור מקום גיבל אלמוכבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 נפה ירושלים
 יישוב ירושלים
 שכונה אום ליסון
 רחוב גיזייל
 מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	לייר	לייר	לייר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

שנה עברית	תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
התשנ"ו	15/03/1996	4391	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2683 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	• שינוי	2683 א'
התשס'	30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א'
התשע'	21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
התשי"ט	16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	24-09-2012	ל"ר	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	05-09-2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	05-09-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי

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.

* מחייב לענין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	לייר	דוא"ל	לייר	פקס	לייר	סולרי	לייר	טלפון	לייר	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	אלמוכבר	לייר	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	080584105	080584105	נעמאן רבאיעה	בעל עניין בקרקע

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	לייר	פקס	לייר	סולרי	לייר	טלפון	לייר	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם
דוא"ל	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	ירושלים, גבל אלמוכבר	לייר	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	080584105	080584105	נעמאן רבאיעה	מקצוע / תואר	יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	לייר	פקס	לייר	סולרי	לייר	טלפון	לייר	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>לייר <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>בעלים</th> </th>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>בעלים</th>	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
דוא"ל	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	ירושלים, גבל אלמוכבר	לייר	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	080584105	080584105	נעמאן רבאיעה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	לייר	פקס	לייר	סולרי	לייר	טלפון	לייר	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>לייר <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>עורך ראשי</th> </th>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>עורך ראשי</th>	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
Misk2004@zahav.net.il	לייר	5834912	לייר	0545774684	לייר	5834912	לייר	בית חנינה ירושלים	לייר	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	080684905	080684905	סתר קואסמי	מקצוע / תואר	עורך ראשי
iltophand@zahav.net	לייר	6723758	לייר	0505351125	לייר	6718565	לייר	ירושלים, צו ר באחר	לייר	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לייר	023481914	023481914	מחמוד מחאמיד	מקצוע / תואר	מורדד

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
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**

תוספת קומות ויח"ד לשני מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- הגדלת מס' יח"ד מ-4 יח"ד ל-14 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות בבניין מס' 1 מ-2 ל-4 קומות מעל חניה תת קרקעית ובבניין מס' 2 מ-2 קומות ל-4 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל-15.23 מטר מעל 0.00 עבור בניין מס' 1 וגובה 17.65 מטר מעל 0.00 עבור בניין מס' 2.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-3033.60 מ"ר (מתוכם 2175.08 מ"ר שטחים עקריים ו-858.52 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	2.248 דונם					
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תב"ע 2683א	2175.08		+1332.08	843.00	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י היתר בניה	14		+10	4	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח		הריסה	תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	1			
	1			1	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
100	2248	מגורים ב'	2248	מגורים 6
100	2248	סה"כ	2248	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
ב.	קווי בנין
ג.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
ד.	עיצוב אדריכלי
ה.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור
ו.	חניה
ז.	היטל השבחה
ח.	בתכניות הכוללות חפירה
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
	הינם עפ"י המסומן בתשריט.
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
	- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
	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 רעידת אדמה. 1. 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

<p>אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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>3. 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>4. 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>		
<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	הריסה	י.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	יא.
<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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	תצ"ר	יב.
<p>ייותרו 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>	חלחול מי נגר - תמ"א 34	יג.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים 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>ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	יד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	מספר יחיד מספר	תכנית (השטח) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מתחת לקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת			
כמצוין בתשריט													מגורים ב'
			בנין 1: 1	בנין 1: 4	בנין 1: 12.98	14	25	135	0.00	0.00	2248	1	
			בנין 2: 0	בנין 2: 4	בנין 2: 15.31						2175.08		
											858.52		

הערות לטבלה:

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

* השטח המיועד לחדר מחוזק כולל בשטחים עיקרי.

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונתחדר יציאה לגג עד לגובה 15.23 מ' עבור בניין מס' 1, ועד לגובה של 17.65 מ' עבור בניין מס' 2.

6. הוראות נוספות**6.1. רשות העתיקות:**

על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבנייה תתבצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד.

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: נעמאן רבאיעה	חתימה:	תאריך: 24-09-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080584105
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי	חתימה:	תאריך: 24-09-2012
	שם רשות מקומית:	מיסה לינג'ינג'ינג' ועבודות הנדסה אדר, סחר קואסמי מס, רשיון 72 P.O. Box. 94107 Teletax: 5834912	מספר ת.ז.: 0806849059
יזם בפועל	שם: נעמאן רבאיעה	חתימה:	תאריך: 24-09-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080584105
בעל עניין בקרקע	שם: נעמאן רבאיעה	חתימה:	תאריך: 24-09-2012
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.: 080584105