

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12679

שם תוכנית: הכשרת בנין שנבנה ללא היתר ותוספת קומות לבנין מס' 1 והקמת בנין חדש, בנין מס' 2 בשכונת ג'בל אלמוכבר

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
לשכת התכנון המהווית

09.10.2012

אישורים

נתקבל

התקנת תוכנית	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>09.10.2012</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>[חתימה]</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית שחלה על המקום הינה תכנית 2683א' של שכונת גיבל מוכבר, ולפיה השטח מיועד לאזור מגורים 6 (37.5% אחוזי בניה ב-2 קומות), ולכן המטרה העיקרית של תכנית זו הינה שינוי יעוד הקרקע ע"מ להעלות את אחוזי הבניה ואת מספר הקומות.
2. תכנית המתאר החדשה לירושלים מאפשרת בניה עד 160% בארבע קומות.
3. בחלקה הצפוני של התכנית קיים בניין שעליו מתנהל הליך שיפוטי בגין בניה שבוצעה ללא היתר כדין, ותכנית זו מכשירה את העבירות תוך כדי הצעת תוספות לבניין הקיים.
4. בבניין הקיים ישנו חלק שנבנה לפני הכנת התכנית 2683א' של השכונה, חלק זה מגיע כמעט עד לגבול החלקה מהצד המערבי, ניתן לראות חלק זה בתשריט המקורי של תכנית 2683א' אשר מופיע בתשריט התכנית וכן בצילומי אוויר הישנים.
5. בחלקה הדרומי של התכנית מוצע בניין חדש.
6. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת בניה שנבנה ללא היתר ותוספת קומות
לבניין מס' 1, והקמת בנין חדש, בנין מס' 2
בשכונת ג'בל אלמוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפרסם
ברשומות

12679 מספר התוכנית

1878.03 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.09.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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
- קואורדינטה X 222950
קואורדינטה Y 628125
- 1.5.2 תיאור מקום שכי ערב אסואחרה, מזרחית לשכונת תלפ"ז ומזרחית מכביש משה ברזני
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
- נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה גיבל מוכבר
רחוב מחמד חמדאן
מספר בית אין

ימורטס
ברשומות

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 הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2683א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683א'	4391	15.03.1996
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 החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4393	06.04.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איתאב'ן	12.09.2012	--	15	ל.ר.	מחייב	חוראות תכנית תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איתאב'ן	23.08.2012	1	--	1:250	מחייב	
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איתאב'ן	23.08.2012	1	--	1:100	מחייב חלקיית*	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד וגבה מירבי.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבלים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

12.09.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	זמ"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	נעים גידה	מקצוע / תואר
				054-6469335	02-6737981	גובל מוכנס ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	080762537		ל.ר.

1.8.2 יזם כסועל – לא רלבנטי

זמ"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

1.8.3 בעל עניין בקרקע

זמ"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	נעים גידה	מקצוע / תואר	בלגים
				054-6469335	02-6737981	גובל מוכנס-ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	080762537		ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	054-5719482	02-5021270	דוד יריתו ירושלים- ת.ד. 51655	ל.ר.	41091	05697784	033238538	חאום יונס	אדריכל	עורך ראשי
afag@isra.vt.net.il	02-6711433		02-6711431	צור כאח- ירושלים	ל.ר.	1168			אבו רג'ב זואר	מתנדב ומודד מוסמך	מודד
aldar.art@gmail.com	02-5021270	052-5662591	02-5021270	דוד יריתו ירושלים- ת.ד. 51655	ל.ר.	36720	081063935		איהאב זין	ת. אדרי	שורף בעריכה

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
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נדעית 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 לשם הכשרת בניה קיימת וקביעת תוספת קומות בבנין מס' 1 והקמת בנין מגורים חדש (בנין מס' 2)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת ביטוי עבור תוספת בניה וקומות לבנין מס' 1, וקביעת ביטוי לבנית בנין חדש (בנין מס' 2)
3. קביעת קוי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירביים ל-3 קומות בבנין מס' 1 ו-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בבנין מס' 2.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 5 יחיד בבנין מס' 1, ול-12 יחיד בבנין מספר 2.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 1 ל-815.42 מ"ר מתוכם 758.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-57.42 מ"ר שטחי שירות.
7. קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 2 ל-1498,76 מ"ר מתוכם 1301.64 מ"ר שטחים עיקריים ו-197,12 מ"ר שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בגין בינוי, גדרות ומדרגות להריסה, וקביעת הוראות בגין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.
9. קביעת הוראות ביטוי ופיתוח.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.878.03 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* שטח שניתן לבנות אותו עפ"י תכנית 2683 א'.		2059.64	+1470.23	* 589.41	מ"ר	מגורים
		17	+16	1	יחידות דיור	מגורים

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
עצים לעקירה, לתועתקת ולשימור	הריסה	תאי שטח	יעוד מפורט ב'
1	1	1	דירד מאושרת
		2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוזאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1571.78	מגורים ב'	1571.78	אזור מגורים ב'
306.25	דרך מאושרת	306.25	דרך מאושרת
1878.03	סה"כ	1878.03	סה"כ
83.69%		83.69%	
16.31%		16.31%	
100%		100%	

12.09.2012

דבניית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
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.
ב.	קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג.	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ד.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה.	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.
ו.	בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז.	הבינוי המסומן בסימון הריסה הינו מיועד להריסה. ויהרס כתנאי למתן טופס 4.
ח.	<p>1. 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>2. מס' יחידות הזיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

<p>3. קוי 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>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מסי 1.</p>	<p>גמישות</p>	<p>ט.</p>
<p>יותר לפחות 20% 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, חלוקים, וכד').</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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). 3. היתר לשינוי 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 . 	<p>החדרת מי נגר עיפי תמ"א 34 ב" 4</p>	<p>י.</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי 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 הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>תמ"א 38</p>	<p>יא.</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי 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 הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>רישום</p>	<p>יב.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה למגרש. 2. ביצוע דרך גישה עי"י ועי"ח היזם. 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 4. תנאי להיתר בניה , הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 5. מיקום התניות, כמצויין בנספח מסי 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 	<p>חניה</p>	<p>יג.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו עי"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, והזים ישתול עצים חלופיים במספר זהה בתאי השטח. • העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עי"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. • העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 	<p>עצים לעקירה/ להעתקה ולשימור</p>	<p>יד.</p>

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל	א.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

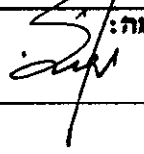
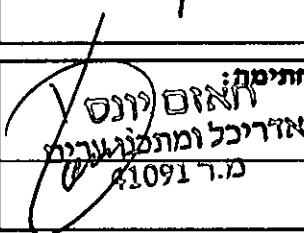
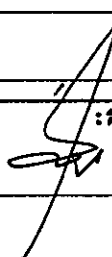
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: נעים גודה ת.ז. 080762537	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד/שם רשות מקומית: _____		
תאריך: 7.10.12		חתימה:  חאזם יונס אדריכל ומתמחה מ.ר 1091	שם: חאזם יונס איהאב זק	עורך התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: לא רלוונטי	זים במועל
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		חתימה: 	שם: נעים גודה ת.ז. 080762537	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		