

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8934

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע בגבל אלמוכבר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

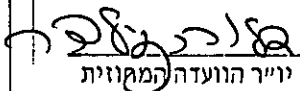
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22.12

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2683 א מיגורים 6 שאחוזי הבניה הם 37.50% שטח עיקרי ו 8% מהשטח העיקרי שטחי שירות .
בית למגורים מצב מאושר 2 קומות למגורים כולל 4 יח"ד 3 לפי היתר מס' 43914 ו עוד יח"ד בניגוד מהיתר .
מוצע להכשיר עבירת הבניה של 1 יח"ד ו הוספת 3 יח"ד חדשות לסה"כ 7 יח"ד 4 יח"ד במוצע ו 3 יח"ד מאושרות .
ו הגדלת אחוזי בניה עד מגורים א' , הגדלה במס' הקומות עד 4 קומות, תוספת עוד 4 יח"ד חדשות, כדומה בנספח ו תשריט, קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 8934'ב

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		שם התכנית	1.1
שינוי יעוד קרקע בגבל אלמוכבר			
	<u>0.871 דונם</u>	שטח התכנית	1.2
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
5/11/2012	תאריך עדכון		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
• תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב X-222430.00
 מזרח X
 קואורדינטה דרום Y-627065.00
 צפון Y

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה : גבל אלמוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה גבל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31233	• לא מוסדר		1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683 א.	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
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5166/ב הוראות תכנית על 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 התשי"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
	וועדה מחוזית	סחר קואסמי	5/11/2012	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	סחר קואסמי	5/11/2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	סחר קואסמי	5/11/2012	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים • שהם: מס' קומות, מס' יחידות דיר • אחוזי בנייה מירביים • שטחים וקווי בניין	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	0505448310	026718565	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080394398	אבו עסלה חוסיין	לא רלוונטי	רלוונטי

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
לי"ר	לי"ר	0505448310	026718565	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080394398	אבו עסלה חוסיין	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
לי"ר	לי"ר	0505448310	026718565	גבל אלמוכבר	לי"ר	לי"ר	080394398	אבו עסלה חוסיין	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	עורך ראשי
mhamood@bezeqint.net	6310021-04	0522378690	04-6310021	אום אלפחם	לי"ר	882	023481914	מחאמיד מחמוד	מודד מוסמך	מודד
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית צפנה ירושלים	מיסק ליעוץ ייזים	79772	080684905	סחר קואסמי	אורחי	עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעודי קרקע והגדלת זכויות בנייה ומספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- הפיכת שטח שירות בקומת קרקע מפלס (00.00) לשטח עיקרי לשם יצירת יח"ד (1) חדשה.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת ראשונה/ מפלס (+2.80), לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לשלמת קומה שניה ותוספת יח"ד חדשה במפלס (+5.80), קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית מפלס(+8.80) לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 942.20 מ"ר) מתוכם 868.31 מ"ר שטחים עיקריים ו- 73.89 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 3 יחידות דיור ל 7 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.871 דונם	שטח התכנית
				מגורים
	3	4	7	מספר יח"ד
	326.62	541.69	868.31	שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עצים לשימור	1	תאי שטח	1	מגורים א

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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	871.00	100%	871.00
100%	871.00	100%	871.00



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2683א' לגבי אזור מגורים 6, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 00.00), בקומה ראשונה (מפלס +2.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים.
- השלמת קומה ראשונה (מפלס +5.80) לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות במפלס(+8.80), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. מספר הקומות המירבי של הבניין יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח. **תנאים למתן היתר בניה:**

(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.

3. 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. 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 בידי מגיש התכנית.
4. ראה סעיפים 4.1.2 נ (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וראה סעיפים 4.1.2 ט (חניה).
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.

י. סטיה ניכרת:

- כל שינוי בקווי בניין / תוספת קומות / תוספת גובה מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002
- כ. עצים לעקירה / שימור / העתקה:

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

כל חפירה ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

ל. בניין / גדר / מבנה / מדרגות / פרגולה / חריגות בניה להריסה:

הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / הפרגולה / חריגות הבניה המסומנים / המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים / מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

לא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי שמאלי	צידו-ימני	צדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת					שטחי סה"כ בניה	מתחת לקובעת הקובעת	מקל לבנייה הקובעת	עיקרי שרות			עיקרי שרות	עיקרי שרות
כמסומן בתשריט			1	3	12.70מ	7	34	109	942.20	51.53	78.31	22.36	790.00	871	1	מגורים

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרבחים מוגנים.

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונות, חדר יציאה לגג עד גובה 14.10 מ'.

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 חלחול מי נגר - תמ"א 34

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).

6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

6.4 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	הוצאת היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/11/2012		לי"ר	080394398	אבו עסלה חוסין	מגיש התכנית
5/11/2012		לי"ר	080394398	אבו עסלה חוסין	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5/11/2012		לי"ר	080394398	אבו עסלה חוסין	בעלי עניין בקרקע
5/11/2012		מיסק ליעוציים	080684905	סחר קואסמי	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה	
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית
	<p>שם: הגב' רות יוסף</p> <p>תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
	ועדה מחוזית