

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13507

תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אל 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 לתכנון ובניה ביום: <u>14.8.13</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>ד. נתניה</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.
שטח התכנית : כ-900 מטר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת אחוזי הבניה.
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת לפי תכנית 2683 א.
התכנית נמצאת באזור מגורים 6.
בשטח קיים מבנה מגורים בן 4 קומות .
קיים היתר בניה מס' 99/0089 למבנה בן 2 קומות. אם זאת המבנה לא נבנה בהתאמה להיתר הבנייה.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .
קיימת תביעה משפטית לגבי חלק מהמבנה.
התכנית מתארת את המבנה המתואר בהיתר הבניה כמבנה המיועד להריסה ומכשירה את הבניה הקיימת
בפועל בתוספת קומה וחצי .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

יפורסם
ברשומות

| | | | |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|
| | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|

| | | | |
|--|--------------|-------|--|
| | מספר התוכנית | 13507 | |
|--|--------------|-------|--|

| | | | |
|--|--|-------------|-----|
| | | שטח התוכנית | 1.2 |
|--|--|-------------|-----|

| | | | |
|--|--|----------|--|
| | | 928 מ"ר. | |
|--|--|----------|--|

| | | | |
|--|--|---------|-----|
| | | מהדורות | 1.3 |
|--|--|---------|-----|

| | | | |
|--|-----|--|--|
| | שלב | | |
|--|-----|--|--|

| | | | |
|--|--|------------|--|
| | | • מתן תוקף | |
|--|--|------------|--|

| | | | |
|--|------------------|----|--|
| | מספר מהדורה בשלב | 01 | |
|--|------------------|----|--|

| | | | |
|--|---------------------|----------|--|
| | תאריך עדכון המהדורה | 20/02/13 | |
|--|---------------------|----------|--|

| | | | |
|--|--|---------------|-----|
| | | סיווג התוכנית | 1.4 |
|--|--|---------------|-----|

יפורסם
ברשומות

| | | | |
|--|-------------|--|--|
| | סוג התוכנית | | |
|--|-------------|--|--|

| | | | |
|--|--|----------------------|--|
| | | • תוכנית מתאר מקומית | |
|--|--|----------------------|--|

| | | | |
|--|------------------|--|--|
| | סוג איחוד וחלוקה | | |
|--|------------------|--|--|

| | | | |
|--|--|---------------------|--|
| | | • ללא איחוד וחלוקה. | |
|--|--|---------------------|--|

| | | | |
|--|----------------------------------|--|--|
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
|--|----------------------------------|--|--|

| | | | |
|--|--|------|--|
| | | • כן | |
|--|--|------|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|------|--|
| | | • לא | |
|--|--|------|--|

| | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
|--|--------------------------------------|--|--|

| | | | |
|--|--|---------------|--|
| | | ועדה מחוזית . | |
|--|--|---------------|--|

| | | | |
|--|------------------|--|--|
| | היתרים או הרשאות | | |
|--|------------------|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |
|--|--|---|--|

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
223/925
628/200

1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה
רחוב
מספר בית
גבל אלמוקבר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31242 | לא מוסדר | לי"ר | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|----------|--------------------|---|---------|------------------------|
| 16/07/59 | 687 | תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מתאר ירושלים. | ביטול | תכנית מתאר ירושלים 62 |
| 15/09/96 | 4391 | תכנית זו גוברת על תכנית א2683 | ביטול | א2683 |
| 12/01/10 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תכנית חניה 5166/ ב' |
| 30/01/00 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תכנית מעליות מק/5022/א |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-----------|---------------------------------|----------------------|---------------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| | ו.מחוזית | דודסון שמואל חסן עבד אל קאדר | 20/02/13 | ל"ר | 14 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון שמואל חסן עבד אל קאדר | 20/02/13 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ו.מחוזית | דודסון שמואל חסן עבד אל קאדר | 20/02/13 | 1 | ל"ר | 1:200 | *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 לעניין: מספר יח"ד, קווי בניין, מספר קומות וגובה בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|--------------------|-------|--------|-----|-------|---------------|
| ל"ר | סרור אסמעיל | 086084167 | ל"ר | ל"ר | ל"ר | גיבל מוקבר ירושלים | | | | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------------|-------|--------|-----|-------|
| ל"ר | סרור אסמעיל | 086084167 | ל"ר | ל"ר | גיבל מוקבר ירושלים | | | | |

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|-----------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-----------|--|------------|-------------|------------|------------------------|
| אדריכל | שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן | 55630578 | 66610 121334 | | | רח' הנביאים 18 ירושל ת.ד. 53446 מיקוד 9153 | 02-6734303 | 0522-874057 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| מודד מוסמך | משהדאו חליל | 029128493 | 1196 | | | צור באהר- ירושלים | 02-6712666 | | 02-6718901 | Ophel.eng@gmail.com |

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 ל-2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
- 2- תוספת 6 יח"ד, סה"כ 9 יח"ד.
- 3- קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני מבני מגורים.
- 4- קביעת בינוי לבנין א בשטח מרבי של 954 מ"ר. מתוכו 612 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 250 מ"ר שטחי מסחר, 92 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
- 5- קביעת בינוי לבנין ב בשטח מרבי של 1457 מ"ר. מתוכו 440 מ"ר שטח עיקרי, 62 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ו- 955 מ"ר שטחי קומות חניה.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 7- קביעת הוראות בגין הריסה
- 8- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 9- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.928 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| המצב המאושר על פי תכנית א2683 | 1052 | | +709 | 343 | מ"ר | מגורים ב' |
| | 9 | | +6 | 3 | מס' יח"ד | |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|---------------------|---------|------------|
| עצים להעתקה | חזית מסחרית | מבנה ומדרגות להריסה | 001 | מגורים ב' |
| 001 | 001 | 001 | 501 | דרך מאושרת |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|-----|-----------|-----|-----------|------------|------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 98 | 912 | מגורים ב' | 98 | 912 | מגורים ב' | |
| 2 | 16 | | 2 | 16 | דרך מאושרת | |
| 100 | 928 | סה"כ | 100 | 928 | סה"כ | |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| ב. | חזית מסחרית |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. |
| ב. | קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. |
| ג. | א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. |
| ד. | 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. |
| ה. | א. תיאום התכנון והיעיצוב 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), 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. |
| ו. | רשות העתיקות |
| ז. | חניה |
| ח. | בנין/גדר בניה להריסה |
| ט. | החדרת מי נגר |
| י. | חיזוק מבנים – תמ"א 38 |
| | א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין 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. ד. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה. ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה. על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בתומר חדיר כגון חצץ או חלוקים. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין 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. |

| | | |
|--|---|-------------------|
| <p>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).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p> | | |
| <p>א. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטייה מהם 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>סטייה ניכרת</p> | <p>יא.</p> |
| <p>יותר שימוש מסחרי במפלס הרחוב. המסחר המיועד הוא סופרמרקט. על חזית מסחרית המסומנת בתשריט יחולו הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> | <p>חזית מסחרית</p> | <p>יב.</p> |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ה. סימון בתשריט עצים להעתקה – 2 עצי פרי להעתקה.</p> | <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:</p> | <p>יג.</p> |

| | |
|---|----------------------------|
| | 4.2 שם ייעוד: דרכים |
| | 4.2.1 שימושים |
| <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> | 4.2.2 הוראות |
| <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> | א. |
| <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> | ב. |
| <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | ג. |

6. הוראות נוספות**6.1 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 יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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, ובכפוף לכל דין.

6.3 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל מבנה בנפרד. 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 | |
|-----------|---|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|
| 21/3/2013 |  | | 086084167 | סרור אסמעיל | מגיש התוכנית |
| 21/3/2013 |  | | 086084167 | סרור אסמעיל | בעלי עניין בקרקע |
| 23.3.13 |  SAWA Architects مهندسين معماريين سوا | | 55630578 08108563 | שמואל דוידסון עבד אלקאדר חסן | עורך התכנית |