

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13378

שם תוכנית: מבנה מגורים בשכונת ג'בל אל מוכבר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית הפקיסה ביום: <u>17.2.06</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>א. גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת בשכונת גיבל אל מוכבר.
בשטח הנדון אשר מיועד לאזור מגורים 6 לפי תכנית מתאר 2683 א, מטרת התכנית שינוי ייעוד
מאזור מגורים 6 למגורים א' ותוספת 1 יח' דיור חדשה.
התכנית הנדונה נשענת על דרך קיימת ובסביבתה ישנם מבני מגורים נוספים.
על החלקה בנוי מבנה בעל 2 יח"ד הכולל עבירת בניה.
התכנית מציעה:

1. תוספת של 1 קומה במבנה.
2. שינוי קווי בניין וקביעתם על קונטור הבניין.
5. הגדלת אחוזי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה מגורים בשכונת ג'בל אל מוכבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יורסם ברשומות

13378

מספר התוכנית

323 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

24/12/2013

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם ברשומות

כ

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

ועדה מחוזית

לי"ר

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 223300
קואורדינטה Y 628700

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גיבל אל מוכבר

יפרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	לייר	לייר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א/2683	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2683 א ולרבות השינויים לה.	י.פ. 4391	שנה לועזית 15/3/96 כד אדר"א התשנ"ו
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט התש"ע
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כג' שבט התש"ס
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה)	687	16/07/1959 ו' תמוז התשי"ט

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		05/08/2013	חיימן ישראל	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	05/08/2013	חיימן ישראל	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1: 100		1	05/08/2013	חיימן ישראל	ועדה מחוזית	

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 מס' יח"ד, גובה, מס' קומות וקווי בניין.

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)
	שקיר עמאר	035875046				גבל אלמקבר ת.ד. 51202 ירושלים	02-6274367	0522972886	02-6274367		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	שקיר עמאר	035875046				גבל אלמקבר ת.ד. 51202 ירושלים	02-6274367	0522972886	02-6274367		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	שקיר עמאר	035875046				גבל אלמקבר ת.ד. 51202 ירושלים	02-6274367	0522972886	02-6274367		

1.8.4 עורך התכנית 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	
עורך ראשי	ארכיטקט ומתכנן ערים	חיימן ישראל	314123654	84983		פזגת זאב רח' ראובן ארזי 16	052-2671242	054-7772360		S_a490@yahoo.com	
מודד	מודד מוסמך	אלכס מורטוב	307040618	959		העצמאות 16/35 אשדוד	077-9630230	050-4505105	077-963239	murch@bezeqint.net	

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
ל"ר	

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 קומה מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור 6 למגורים א'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת 1 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 222.59 מ"ר (מתוכם 210.59 מ"ר עיקרי ו 12.00 מ"ר שירות) על החלקה.
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-1 יחידות דיור ל 2 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-1 ל- 2 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 2.3.1 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.323
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תוכנית מס' 2683 א	210.59		+89.59	121	מ"ר	מגורים
	2		+1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	1	הריסת מבנה, גדרות ומדרגות.

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	323.00	מגורים א		100%	323.00	אזור מגורים 6

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת 1 יחידות דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבני, גובה בניה מירבני, מס' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבניים, קווי בניין מירבניים.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור.</p> <p>7. הקיר הדרומי הינו קיר משותף, לא תותר כל פתח בקיר זה.</p>
ב.	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג.	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ד.	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה.	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד ופרטי בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p>
ו.	סטיה ניכרת
	<p>כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות ותוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות</p>

<p>התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>שטחי הבניה הינו מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>1. המבנה, הגדרות והמדרגות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. המבנה, הגדרות והמדרגות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה יהיה הריסת המבנה והמדרגות.</p>	<p>הריסת מבנים, גדרות ומדרגות</p>	<p>ז.</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ח.</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>פסולת בניין</p>	<p>ט.</p>
<p>התכנית תשאיר לפחות 25% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר, לאור חוסר האפשרות להפנות מי נגר לשצ"פ מצרני. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p>מי נגר</p>	<p>י.</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 2 עצים בוגרים בתשריט התוכנית. העצים המוסמנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>עצים לשימור</p>	<p>כ.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמצויין בתשריט				0	2	6.42	41.7%	6	2	68.91%	222.59	0.00	0.00	12.00	210.59	323.00	1	מגורים א

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- 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 דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
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 מפני 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תהא בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 24/12/2013	חתימה: <i>א. איתן</i>	שם: שקיר עמאר	מגיש התוכנית
תאריך: 24/12/2013	חתימה: <i>חנינון שקיר</i> <i>אדריכל ערים</i> <i>מ.ר. 84983</i>	שם: חיימן ישראל	עורך התוכנית
תאריך: 24/12/2013	חתימה: <i>א. איתן</i>	שם: שקיר עמאר	יזם בפועל
תאריך: 24/12/2013	חתימה: <i>א. איתן</i>	שם: שקיר עמאר	בעל עניין בקרקע