

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11270 א'

שם תוכנית: תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' ג'בל אל מוכבר.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>29 09. 2013</p> <p>כ ת ק ב ל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25-8-13</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>צ'לה פלד</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים גיבל אל מוכבר שגודלו כ- 0.575 דונם, על פי תב"ע 2683 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 6. בשטח קיים מבנה שנבנה בניגוד להיתר בניה מס' 49336. התכנית מציעה :

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- 2- הכשרות תוספות בניה שנבנו ללא היתר.
- 3- תוספת קומה חדשה.

רקע תכנוני לתכנית :

היתר בניה קודם מס' 49336, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניין הקיים נבנה בצורה שלא תואמת היתר בניה מס' 49336 לכן התב"ע מיועדת להכשרת חריגות בניה אלו.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' ג'בל אל מוכבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

11270א'

מספר התוכנית

0.575 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

18.9.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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

225223	קואורדינטה X
628575	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכי ג'בל אל מוכבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית

גבל מוכבר. ל"ך ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקה ארעית	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	• ל"ך	-	ל"ך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2683א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2683א'.	י.פ. 3370	שנה לועזית: 15.03.96
מק/5022א'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה לועזית: 30.01.00
ב' /5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' /5166. הוראות תכנית ב' /5166 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/09/2013	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/09/2013	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/09/2013	1	לי"ר	לי"ר	* מחייב חלקית	נספת 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 : גובה ומס' קומות, מס' יח"ד, קווי 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)
לי"ר	עלי הלסה	23358252	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גיבל אל מוכבר	לי"ר	0544445646	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעל עניין בקרקע	עלי הלסה	23358252	לי"ר	לי"ר	גיבל אל מוכבר	לי"ר	0544445646	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 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	עוד פחים	056254667	00074547	לי"ר	לי"ר	ירושלים ת:ד 17422	6281065	0546234742	6262071	Shunuq_office@yahoo.com
מודד	עומרי האני	27606979	1180	לי"ר	לי"ר	ירושלים-רחוב צאלח אלדין	6276585	-	-	-

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.	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 בניה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל- 578.5 מ"ר מהם כ- 524.4 מ"ר שטחים עיקריים ו- 54 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 הגדלת מס' יח"ד בבניין וקביעתם ל- 4 יח"ד.
- 2.2.6 הגדלת מס' קומות בבניין וקביעתם ל- 4 קומות.
- 2.2.7 קביעת השימושים בשטח ל- מגורים.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות ומדרגות להריסה.
- 2.2.11 קביעת הוראות עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.575
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תב"ע 2683 א'	524.5	ל"ר	380.75+	143.75	מ"ר	מגורים
-	4	ל"ר	+2	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	הריסה	ל"ר	1	מגורים ב'
1	1	ל"ר	1	

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%	575	מגורים ב'		100%	575	אזור מגורים 6
100%	575	סה"כ		100%	575	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>קווי בניין: קווי הבניין הינם ע"פי המסומן שתשריט.</p>
ג.	<p>מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>4</u> יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד.	<p>עצים לשימור:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>3. סימון בתשריט-עצים לשימור:</p> <p>2 עצים לשימור: 1 זית בצד מזרח, 1 גפן בצד מערב.</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
1.	<p>העתקת מתקנים על הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
2.	<p>קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
3.	<p>גדר/מדרגות וחלקי בניין להריסה: הגדר/המדרגות וחלקי בניין המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
4.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, 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 בניה,</p>

<p>מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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.</p>	
<p>סטיה ניכרת:</p> <p>5.</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' קומות 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 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>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4- ביצוע ההריסות המסומנות במסמכי התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני					צידו- שמאלי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
															עיקרי		
מגורים ב'	1	575	524.5	54	-	-	578.5	100.6	33	4	7	12.00	4	-	כמסומן בתשריט	-	

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 ** מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 14.20 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חלוקה ורישום:

- 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 הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה .

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 חלחול מי נגר

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).

6.5 חיזוק מבנים

- 1- היתר לתוספות בניה 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:
- (א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
- (ב) 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).
- 2- 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 החודש של המבנה.

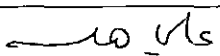
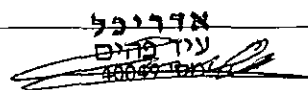
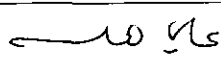
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 18.9.2013	חתימה:	שם: עלי הלסה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 18.9.2013	חתימה:	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	 אדריכל עיד פהים	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 18.9.2013	חתימה:	שם: עלי הלסה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	