

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 2 - 07 - 2015

נתקבל	הוראות התוכנית
--------------	-----------------------

תוכנית מס' 14396

שם תוכנית: בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בג'בל 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 החליטה ביום: <u>11.6.15</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>ראות ציבור</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: 14</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2691 אזור מגורים מיוחד.

בחלקה לא קיים בינוי.

מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה עד 150%.

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

- הקמת בניין בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.

- קביעת קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בג'בל אל מוכבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14396

מספר התוכנית

497 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 30/06/2015

• 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
		קואורדינטה X	222813
		קואורדינטה Y	629617
1.5.2	תיאור מקום	גבל אלמוכבר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גיבל אל מוכבר
		רחוב	גיבל אל מוכבר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62 ✓	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב' ✓	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א' ✓	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
2691 ✓	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2691.	3448	5/5/1987

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30/06/2015	1	ל"ר	1: 100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30/06/2015	ל"ר	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30/06/2015	1	ל"ר	1: 250	רקע	תשריט התוכנית

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' קומות, גובה, קווי בניין, הריסה.

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)
פרטי	מוסטפא אחמד זגל	080317498	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אל מוכבר, ירושלים	02-6281551	052-3147739	02-6281551	Imad.71@hotmail.co.il	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
פרטי	מוסטפא אחמד זגל	080317498	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אל מוכבר, ירושלים	02-6281551	052-3147739	02-6281551	Imad.71@hotmail.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	מוסטפא אחמד זגל	080317498	לי"ר	לי"ר	גבל אל מוכבר, ירושלים	02-6281551	052-3147739	02-6281551	Imad.71@hotmail.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפפה ירושלים	02-5834912	0545774684	02-6565035	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	023481914	882			צור באהר ירושלים	02-6718565	0505351125	02-6723758	tophand@zahav.net.il

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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**

קביעת בינוי לבניין בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית ו 7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת מספר יח"ד ל- 7 יח"ד.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
4. קביעת גובה מרבי ל- 15.79 מטר מעל 0.00.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים לשה"כ הבניין ל 1108.60 מ"ר (מתוכם 600.30 מ"ר שטחים עקריים ו 508.30 מ"ר שטחי שירות).
6. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
7. קביעת בינוי ליצירת דירה עבור אנשים בעלי מוגבלות בקומת קרקע.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לאורך חזית הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תבע 2691		600.30	+ 464.30	136.00	מ"ר	מגורים
		7	+5	2	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.

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	זיקת הנאה למעבר רגלי	תאי שטח	יעוד
		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	497	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		100	497	אזור מגורים מיוחד
100%	497	סה"כ		100%	497	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, דירה עבור אנשים בעלי מוגבלות	
4.1.2	הוראות	
א.	דירה עבור אנשים בעלי מוגבלות	השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' המצוי בקומת קרקע והקיפו כ- 120 מ"ר יותר שימוש לדירה עבור אנשים עם מוגבלות בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עלו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה הינה סטיה נכרת.
ב.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ג.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 (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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הכנת ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה נטיעת 2 עצים בוגרים לכל יח"ד וחיבורם למערכת השקיה.</p>
ד.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה.	קווי בניין	- קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. - קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי בניה הממוקמים במלואם בתת הקרקע
א.	חניה	- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

		- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ב.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג.	קולטי שמש על הגג	- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ה.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	גדר להריסה	הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ז.	זיקת הנאה	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
ח.	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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ט.	חלחול מי נגר- תמ"א 4 / ב' / 34	ייוותרו 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: תצץ וחלוקים).

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 מספר	אחוזי בניה כוללים (%) *	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	כמצוין בתשריט			1	4	12.93	42	14	7	223	1108.60	386.85	0.00	121.45	600.30	497	1	מגורים ומבנים ומודות ציבור

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, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן:
- * שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 145%.
- ** מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג עד לגובה 15.79 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

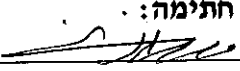
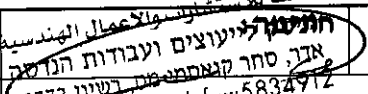
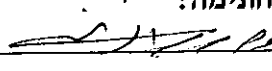
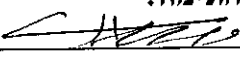
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2. מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	מוסטפא אחמד זגל	חתימה:		תאריך:	30/06/2015
	תאגיד:				מספר תאגיד:	080317498
עורך התוכנית	שם:	סחר קואסמי	חתימה:		תאריך:	30/06/2015
	תאגיד:				מספר תאגיד:	080684905
יזם בפועל	שם:	מוסטפא אחמד זגל	חתימה:		תאריך:	30/06/2015
	תאגיד:				מספר תאגיד:	080317498
בעל עניין בקרקע	שם:	מוסטפא אחמד זגל	חתימה:		תאריך:	30/06/2015
	תאגיד:				מספר תאגיד:	080317498