

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13677א'

שם תוכנית: חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית, גילה,
ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' הועדה חמקמית החליטה לאשר את התכנית ביום 21.12.05 ק"מ יו"ר הועדה מהנדס העיר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
 התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה, כוללת חלקות לחלוקה חדשה לפי הסכם בין הבעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.

ההסכם המהווה בסיס לתוכנית מצורף בנספח מספר 2 – נספח עקרונות טבלאות שומה, והינו מתייב. התוכנית אינה משנה את יעודי הקרקע ואת ההוראות החלות עליהם מכוח התוכניות החלות.

מצב קיים :

הקרקע ממוקמת לאורך כביש 60, "כביש המנהרות", בשוליים המזרחיים של שכונת גילה ממזרח לרחוב דוגה, ומדרום לרחוב הרוזמרין.

מצב מוצע:

התוכנית מציעה חלוקה לתאי שטח ללא שינוי ביעודי הקרקע הקיימים ובהוראות החלות עליהם מכוח התוכניות המאושרות בתחום תוכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, גילה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

מק/13677א'

מספר התוכנית

25.890 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

05/05/2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (1)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

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	218875
		קואורדינטה Y	626125
1.5.2	תיאור מקום	לאורך כביש 60, "כביש המנהרות", בשוליים המזרחיים של שכונת גילה, ממזרח לרחוב דוגה ומדרום לרחוב רוזמרין.	
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	גילה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30985	• ארעי	• חלק מהגוש	[1] ספר 1015 דף 6387	

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 אחרות ויחס לתוספת לחוק

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות שינויים לה) ממשיכות לחול.	• שינוי	62 ✓
6.4.1978	2428	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2258 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2258 ממשיכות לחול.	• שינוי	2258 ✓
10.10.1991	3928	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3944 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3944 ממשיכות לחול.	• שינוי	3944 ✓
25.7.1990	3785	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2952א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2952א' ממשיכות לחול.	• שינוי	2952א' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דוד גוגנהיים	05/05/2015	1	ל"ר	1: 1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	דוד גוגנהיים	05/05/2015	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יריב סיקרון	05/05/2015	ל"ר	7	ל"ר	• מחייב	נספח עקרונות טבלאות שומה (להלן נספח מס' 2)
	ועדה מקומית	דוד גוגנהיים	05/05/2015	1	ל"ר	1: 1,250	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה (להלן נספח מס' 1)

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.

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מנהל	נחמיה דויד	966369-1	לי"ר	קונטרול קומרס אסטבלישמנט	FL-001.030.168-5	רח' צרויה 3 ירושלים 93551	02-6719751	0544244122	02-6733877	davidimn@netvision.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	מיכל דויד	3017722-4	לי"ר	קו ומטרה	513472944	רח' צרויה 3 ירושלים 93551	02-6719751	0544244122	02-6733877	davidimn@netvision.net.il

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
בעלים	קונטרול קומרס	966369-1	קונטרול קומרס אסטבלישמנט	FL-001.030.168-5	רח' צרויה 3 ירושלים 93551	02-6719751	0544244122	02-6733877	davidimn@netvision.net.il
בעלים	רוברט גיוסף אליאן	97338020							
בעלים	יעקב מרכוס חנא חנא (קריאו)	99683561							
בעלים	אליאס עבדאללה סלמאן מורד	98308531							
בעלים	מורד חנה הינדו	8008264							
בעלים	חנה מוסא מטה	97508042							
בעלים	גיברה שמעון שהין	95353561							
בעלים	זינה גיברה סליבה זילפו	99432511							
בעלים	חליל אסקנדר שהין קנדו	8060253							
בעלים	סיידה בולוס איברהים טאויל	8064893							
בעלים	ריחאני חנה יעקב מלכי	8051359							
בעלים	גזרגי סליבה סימון	99182011							
בעלים	נאגי בולוס איברהים טאויל	8036910							
בעלים	עזיזה גיורגי ראמה	95543							

05/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

(גמר)									
99181571	מוראד ראשיד מסעוד								• בעלים
8017698	יוסף חנה חזמו								• בעלים
8060303	יוסף ג'ברה שמעון כאנו								• בעלים
8078059/1	איברהים דאוד מלכי מליחה								• בעלים
95354021	חנה יוסף שהין								• בעלים
8044888	חנה איברהים גימיל								• בעלים
984655894	רימון חנה עבדל אחד ספר								• בעלים
434675-9	הייזל ציוס מארוגי								• בעלים
98756691	גיברה יעקב ג'ברה טאויל								• בעלים
98449041	עיסא עבדל אחד ספר								• בעלים
97508041	גיברה איברהים מאטה								• בעלים
93868011	יעקב יוסף יצחק								• בעלים
94365541	ריזאק ג'ברה נאזי								• בעלים
99683051	מורד אליאס (נאזי) עיסא עיסא								• בעלים
98712511	סמואל תומה מיכאל ג'זר אווי								• בעלים
8059247	סיידי מוראד מסעוד חנא								• בעלים
97339021	רחל מוראד דאון ציליקו								• בעלים
8051358	חנה יעקב מלכי								• בעלים
98308535	סלמה עבדאללה סלמן								• בעלים
98308535	סוראיה עבדאללה סלמן								• בעלים
62818	סיידי ג'ורגי קונסטנטינידס								• בעלים
8012701	גיק יוסף חנה חזמו								• בעלים
דרכון 507537	ג'ורגיט טאלס גיליל חלאבי								• בעלים
99073051	חנה יוסף מרדיני								• בעלים
8059246	אליאס מוראד חנא								• בעלים
043464759	מארוגי הייזל צ'יטס								• בעלים
	מדינת ישראל								• בעל

02-

02-

05/05/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 16

עניין פורמלי											5318888		5318706
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	---------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
david@guggenheimarc.com	02-5664926	0505292933	02-5610103	עמק רפאים 24 ירושלים 93105	לי"ר	גוגנהיים / בלוך אדריכלים ומתכנני ערים	14460	000478396	דוד גוגנהיים	אדריכל	• עורך ראשי
yarivsi@inter.net.il	02-6426816	לי"ר	02-6431610	גדעון האזנר 55 ירושלים 96431	513211953	סיקרון יריב- שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ	613	025302514	יריב סיקרון	שמאי	• שמאי
m_ely@bezeqint.net	02-6797852	לי"ר	02-6793012	הרכבים 9 תלפיות ירושלים		אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	985	028055762	יורם אלישיב	מודד	• מודד

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
תכנית זו	
תכנית מפורטת	
תכנית מאושרת	

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**

חלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית, ללא שינוי בהוראות התוכניות החלות בשטח, בהתאם לסעיף 62(א) (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים, ללא שינוי ביעודי הקרקע המאושרים בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

25.890 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	הכל כמאושר בתוכניות 2258, 3944, 2952א'.					

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			
שטח לחלוקה חדשה		תאי שטח	יעוד
008,007,006,005,004,003,002,001		008,007,006,005,004,003,002,001	יעוד ע"פ תוכנית 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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	25,890	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת		17.5	4,548	שצ"פ
				31	8,043	דרך קיימת ו/או מאושרת
				28.5	7,395	טיפול נופי
				23	5,904	שטח ללא תכנון
100	25,890	סה"כ		100	25,890	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד עפ"י תוכנית מאושרת
	יעוד על-פי תוכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
א.	השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים כחולים, הם שטחים שיעודם הוא עפ"י היעודים בתכניות התקפות קודם להפקדתה של תוכנית 13677א' זו, וחלות על שטחים אלו התכניות התקפות קודם להפקדתה של תכנית מס' 13677א' זו וכן ההוראות הבאות:
4.1.2	הוראות
א.	השטחים יחולקו לתאי שטח בהתאם למפורט בתשריט ובכפוף למפורט בסעיף 6.1 להלן ובנספחים 1 ו-2.
ב.	תוכניות מאושרות
	כל הוראות תכניות מס' 2952, 3944 ו-2258 החלות בתחום תכנית מס' מק 13677א' זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צמיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת	001	160															
	002	2883															
	003	2791															
	004	7111															
	005	3019															
	006	474															
	007	8327															
	008	1125															

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, בהתאם לנספח איחוד וחלוקה מס' 1, ובכפוף לנספח השומא ההקצאה והאיזון – נספח מס' 2.
- ג. 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.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוקפה של תוכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 7.5.2015	חתימה:	שם: נחמיה דוידי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: FL-001.030.168-5		תאגיד/שם רשות מקומית: קונטרול קומרס אסטבלישמנט	

תאריך:	חתימה:	שם: דוד גוגנהיים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 02-5810103		גוגנהיים-בלוך אדריכלים ומתכנני ערים	

תאריך: 7.5.2015	חתימה:	שם: מיכל דוידי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513472944		תאגיד: קו ומטרה	

תאריך: 7.5.2015	חתימה:	שם: נחמיה דוידי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: FL-001.030.168-5		תאגיד: קונטרול קומרס אסטבלישמנט	
תאריך:	חתימה:	שם: רוברט גיוסף אליאן	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: יעקב מרכוס חנא חנא (קריאו)	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: אליאס עבדאללה סלמאן מורד	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: מורד חנה הינדו	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: חנה מוסא מטה	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: גיברה שמעון שהין	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: זינה גיברה סליבה זילפו	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: חליל אסקנדר שהין קנדו	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: סיידה בולוס איברהים טאויל	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: ריחאני חנה יעקב מלכי	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: גיורגי סליבה סימון	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: נאגיי בולוס איברהים טאויל	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: עזיזה גיורגי ראמה (גמר)	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: מוראד ראשיד מסעוד	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף חנה חזמו	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף גיברה שמעון כאנו	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: איברהים דאוד מלכי מליחה	בעל עניין בקרע

בעל עניין בקרקע	שם: חנה יוסף שהין	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה איברהים גימיל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: רימון חנה עבדל אחד ספר	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: הייזל ציזם מארוגי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: גיברה יעקב גיברה טאווייל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: עיסא עבדל אחד ספר	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: גיברה איברהם מאטה	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב יוסף יצחק	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: ריזאק גיברה נאזי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מורד אליאס (עאיז) עיסא עיסא	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: סמואל תומה מיכאיל גיזר אווי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: סידי מוראד מסעוד חנא	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: רחל מוראד דאון ציליקו	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה יעקב מלכי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: סלמה עבדאללה סלמן	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: סוראיה עבדאללה סלמן	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: סידי גיורגי קונסטנטינידס	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: גיק יוסף חנה חזמו	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: גיורגיט טאלס גיליל חלאבי	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה יוסף מרדיני	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: אליאס מוראד חנא	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מארוגי הייזל ציזם	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך: