

10537

תכנית מס' 101-0246074 - שם התכנית: הקמת בניין חדש ברחוב ג'עאביץ שכ' ערב א-סוחרה- ירושלים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0246074

הקמת בניין חדש ברחוב ג'עאביץ שכ' ערב א-סוחרה- ירושלים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
5 - 04 - 2016
נ ת ק ג ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.8.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
דפניס

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בשכ' גבל אלמוקבר- ירושלים.
תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוקבר בתחום התכנית המאושרת 2683 א דרום ירושלים על שטח בסה"כ 448 מ"ר,

התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג'.

1. הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, לשם יצירת 6 יח"ד.
2. הגדלת אחוזי בנייה עד 160% בנייה מירבי.

המגיש הינו בעל עניין בקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : שם התכנית ומספר התכנית

הקמת בניין חדש ברחוב ג'עאביץ שכל' ערב א-סוחרה- ירושלים.

מספר התכנית : מספר התכנית

101-0246074

1.2 שטח התכנית : שטח התכנית

0.448 דונם

1.3 מהדורות : מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית : סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223550 קואורדינאטה X

629450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבל אלמוקבר דרום ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבל אלמוקבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683/א בתחומה.	ביטול	2683/א
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	31/10/2015	ישראל חיימן	15/11/2015	מחייב לעניין: מסי קומות, גובה וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	19/10/2015	מואייד קואסמי	19/10/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלא אלדין שקיראת			ירושלים	דרך צור באהר		02-6285095	02-6285095	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלא אלדין שקיראת			ירושלים	דרך צור באהר		02-6285095	02-6285095	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עלא אלדין שקיראת			ירושלים	דרך צור באהר		02-6285095	02-6285095	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום בטבלה הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו. מובהר בזאת כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הקלולה בשטח התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	עבד אלוהאב עבדאלראזק	ירושלים	ואדי אל גיוז		02-6295095	02-6295095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל גיוז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

תכנית מס': 101-0246074 - שם התכנית: הקמת בניין חדש ברחוב ג'עאביץ שכל' ערב א-סוחרה- ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168	ירושלים הנדסה ומדידה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	musa00@bez egint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות לשם יצירת 6 יח"ד בשכ' גבל אלמוקבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 6 למגורים ג'.

2- קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעיות.

3- קביעת מספר יח"ד ל-6.

4- קביעת שטחי הבניה ל- 1052.5 מ"ר.

5- קביעת קווי בניין חדשים.

6- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.448	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	168	+433
הערות			מתארי
			6
			601
			לפי תכנית מס' 2683.א.
			לפי תכנית מס' 2683.א.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'
	תאי שטח כפומים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	448	100
סה"כ	448	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	448.14	100
סה"כ	448.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה עבור 4 יח"ד בתוך שטח מגרש המגורים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה / חפירה / פיתוח יהא אישור מורשה ניגשות מתו"ס.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה הכשרת רחבת היערכות ו דרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ו בניה.</p> <p>י. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים לאורך חזית המבנה בתיאום מחלקת שפ"ע.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, כמצוין בנספח הבינוי.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	1	4	(3) 12	13.39	6	(2) 42	(1) 235	1052.5	347.5		104	601	448	1	מגורים	מגורים ג'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה המירביים מעל הקרקע הינם 160%.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 14.75 מ'.
- (4) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא יותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: עלא אלדין שקיראת שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
שם: עלא אלדין שקיראת שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	יזם
שם: עלא אלדין שקיראת שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: עבד אלוהאב עבדאלראזק	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
שם: מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית

חתימה: *עלא אלדין שקיראת*

חתימה: *עלא אלדין שקיראת*

חתימה: *עלא אלדין שקיראת*

חתימה: *ישראל חיימן*

חתימה: *מואייד קואסמי*

מס' רישום 36713
אדריכלות קואסמי

[Signature]