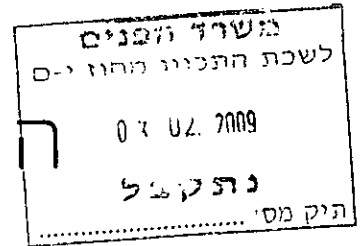


תכנית מס' 11964/

מגורים בגבל מוקבר

הוראות התכנית



ירושלים

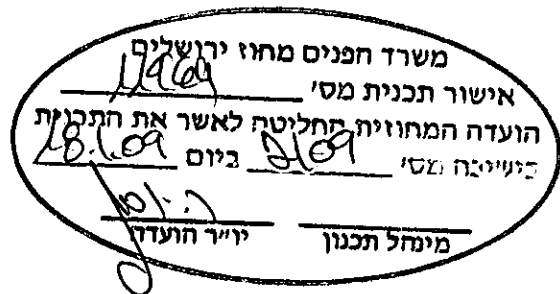
מחוז

ירושלים

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.

שטח התכנית : כ-1 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית נימצא באזור מגורים ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א.

התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי

הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של 100%-125.

בשטח התכנית המיועד למגורים ישנם 2 בתי מגורים קיימים הכוללים 7 יחידות דיור. לבתים יש היתרי

בניה, אולם ישנם גם חריגות בנייה אותם יש להכשיר במסגרת תכנית זו.

על פי התכנית מבוקש לבנות עוד 2 קומות.

התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מרבית מקומות החניה בתוך המבנים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
תכנית מס' 11964/

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחד וקומות במגרש, גבל מוקבר	שם התכנית	1.1
1,011 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 4	מהדורות	1.3
29/01/09	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג התכנית	1.4
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	נתונים כלליים	1.5.1
629525, 223700	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות	
שכונת גבל אל מקבר, במזרח ירושלים.	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים.	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
גבל אל מקבר. לי"ר	ישוב שכונה רחוב מספר בית	
לי"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	687	16/07/59
א2683	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	4391	15/09/96

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לי"ר			

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דוידסון	29/01/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	דוידסון	29/01/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	דוידסון	29/01/09	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מספר יחידות דוידסון קווי בנין מספר קומות וגובה בניין	נספח בניין ופיתוח

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				גבול אל מקבר ירושלים	לי"ר		034014860	המאם אבן אלעמל		מגיש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
				גבול אל מקבר ירושלים	לי"ר		034014860	המאם אבן אלעמל		יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
				גבול אל מקבר			034014860	המאם אבן אלעמל		
				גבול אל מקבר			080652282	גליה אבן אלעמל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
d_son@netvision.net.il	02-6734311	052-2874057	02-6734303	התעשייה 2 ירושלים	דוידסון אדריכלים	66610	55630578	שמואל דוידסון	אדריכל	אדריכל
	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים	שרותי הנדסי מדידות ומיתוח			שרותי הנדסי מדידות ומיתוח		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית 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 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני בתי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים ב ולדרך משולבת.
2. קביעת קוי בנין חדשים.
3. קביעת סה"כ שטחי בניה מרביים ל-1159 מ"ר, מתוכם 923 מ"ר עיקרי.
4. הגדלת מס' קומות בבניין מס' 1 מ 2 קומות ל 4 קומות.
5. הגדלת מס' קומות בבניין מס' 2 מ 2 קומות ל 4 קומות.
6. הגדלת סה"כ מס' יח"ד מ 3 ל 7 יח"ד.
7. הכשרת עבירות בניה בקומה א בבנין מס' 2.
8. תוספת חדר מדרגות בבנין מס' 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1,011	שטח התכנית – מ"ר
4	7	מגורים – מספר יח"ד
544	923	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1001	מבני מגורים
		1101	דרך משולבת
		1201	חניה

3. יעודי קרקע ושימושים**3.1 אזור מגורים ב****3.1.1 שימושים**

א. מגורים.

3.1.2 הוראות

א. מגורים

מבני המגורים לא יעלו על 4 קומות, כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת. גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 מס' יחידות מרבי- 7 יח"ד

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980

3.2 דרך משולבת**3.2.1 שימושים**

א. דרך משולבת להולכי רגל ורכב.

3.2.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית מפורטת של הדרך המשולבת מכביש הגישה ועד למגרש נשוא היתר הבניה לאשור מח' תושי"ה בעריית ירושלים.

3.3 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות.

3.4 סטייה ניכרת

א. מספר יחידות דיור, קווי בניון מספר הקומות, המצויינים בתכנית זו, הנם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי כוללים בניה (%)	מספר יח"ד	תכנית (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי (4)	מתחת לקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת			
אזורי			0	4	16.50	125	7	39	1159	-	1159	236	923	739	1001	מגורים ב
כמוסמן בתשריט																

5. הוראות נוספות**5.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה למגרש, כולל תיאום עם מתכנני הכביש האמריקאי.

גבהים של כביש הגישה המוצע יש לתאם עם תכנון הכביש האמריקאי.

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה הכנת תכנית כבישים מפורטת מכביש הגישה ועד למגרש נשוא היתר הבניה לאשור מח' תושיה בעריית ירושלים. ביצוע כביש הגישה יהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

ה. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד מבחינת החניה והכבישים.

5.2 חניה

א. החניה תהיה עילית בלבד הכל כמצוין בנספח מספר 1

מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה

מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה

5.3 רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית

5.4 פיקוד העורף

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

5.5 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה

5.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6. ביצוע התכנית**6.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

6.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות ואישורים

7.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/01/09		ל"ר	034014860	המאם אבו אלעמל	מגיש התכנית
29/01/09			034014860	המאם אבו אלעמל	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
29/01/09			034014860	המאם אבו אלעמל	בעלי עניין בקרע
29/01/09			080652282	גלילה אבו אלעמל	
29/01/09					
29/01/09		רח' התעשייה 2 Jeh. 02-6734311 pob. 33446 Jerusalem 91533	055630578	דוידסון שמואל	עורך התכנית

7.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית