

1010674 ✓

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12730

מבני מגורים בג'בל מוקבר

משרד הפנים
 לשכה לתכנון מחוז י-ם
 מחוז, סט. 28
נתקבל
 תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p> משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12730 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 5-09 ביום 13-09 מינהל תכנון יו"ר הועדה </p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית ממוקמת צמוד לכביש האמריקאי בשכונת ג'בל מוקבר דרומית למעבר גבול שיך סעד.

המצב המאושר:

תכניות : 2683.א.

יעוד הקרקע המאושר : איזור מגורים 6 , 37.5% זכויות בנייה, 2 קומות מעל קומת מסד.

עפ"י תכנית המתאר החדשה 2020 נמצא שטח התכנית באיזור המיועד לבנייה בצפיפות גבוה עד 6 קומות ועפ"י הואותיה של תכנית המתאר (סעיף 4.2.2) אחוזי הבניה העיקריים עד 200%, ושטחי השירות עד 45%.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מבקשת הקמת בניין בן 6 קומות וזאת בהתאם לאמור לעיל בתכנית המתאר 2020.

ג. עקרונות תכנוניים בבנין המוצע

הבניין המוצע יכיל 18 יח"ד 3 דירות לכל קומה.

אחוזי הבנייה המוצעים יהיו 175%.

החנייה תהיה בחניון תת קרקעי.

הקרקע ממוקמת במדרון בשפוע מאד גדול בין הכביש האמריקאי לבין הגבול האחורי, הבנין מוצע להקמתו במפלס הכביש האמריקאי(המפלס הנמוך ביותר) כך שהוא ישתלב בשפוע המדרון ולא יחסום את הבניינים מאחוריו.

ד. בעלי הקרקע

מגיש התכנית עבד אלרחים אלעלי הוא בעלת הקרקע היחיד.

הקרקע נמצאת באיזור לא מוסדר ולא רשום, מצורפים מסמכים עפ"י דרישת לשכת התכנון.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מבני מגורים בג'בל מוקבר				
12730	מספר התוכנית			
1209 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
1.6.2009	תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית				
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
62 ב'				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223750
		קואורדינטה Y	627600
1.5.2 תיאור מקום			
מערבית לכביש האמיריקאי, למעבר הגבול לשיך סעד מזרחית לגיבל מוקבר.			
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית			
	רשות מקומית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית			
	יישוב	שכונה	ירושלים
	רחוב	מספר בית	גיבל מוקבר- ערב סוואחרה כביש אמריקאי ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31237	לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/3/1996	4391	תכנית זו משנה את תכנית א2683 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית א2683 ממשיכות לחול.	שינוי	א2683
לא רלבנטי	לא רלבנטי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	62- תכנית המתאר של ירושלים

מסמכי התכנית		1.7									
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך			
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/08/08	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית			
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/08/08	1	לי"ר	1:250	מנחה הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד, שטחי בניה מירביים.	תשריטת התכנית			
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/08/08	1	לי"ר	1:100	מנחה הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד, שטחי בניה מירביים.	נספח בנוי			

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054-5902658	גבל מוקבר-ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080573686	עבד אלרחים אלעלי	לי"ר

1.8.2 לי"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	054-5902658	גבל מוקבר-ירושלים	לי"ר	לי"ר	080573686	עבד אלרחים אלעלי	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mal00@walla.co.il	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
לי"ר	02-6567604	052-2676115	02-6567605	כניש ראשי בית חנינה	ניזאר אבו רגיב	1168	033238536	ניזאר אבו רגיב	מורדד מוסמך	מורדד

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**

הקמת בניין חדש בן 6 קומות לשם יצירת 18 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ג'1.
- קביעת מספר יח"ד ל 18 יח"ד לכל הבניין.
- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 6 קומות מעל המפלס 00 ומעל קומת מרתף חניה.
- קביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.209 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	2119	1665+	454	מ"ר	מגורים
-	-	18	14+	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	1	מגורים ג'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.

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ג'1	4.1
	שימושים מגורים	4.1.1
	הוראות	4.1.2
	א. עיצוב אדריכלי	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.		
	ב. מתקני תקשורת	
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.		
	ג. חניה	
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.		
2. החניה תהיה בתחום שטח המגרש ובחניון תת קרקעי.		
	ה. סטיה ניכרת	
1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
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.		
3. 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.		
4. שטחי הבנייה המירבים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.		
	ו. פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.		
	ז. פיתוח תשתיות	
1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים		

בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

5. אישור הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.

ח. **קולטי שמש על גג הבניין**
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ט. **שירותי כבאות**
תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

י. **תנאים להיתר בניה**
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.

3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.

כ. **שלבי ביצוע**
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים) (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה					מתחת לקניסה הקובעת					מעל לקניסה הקובעת
										שרות	עיקרי				
כפי שמסומן בתשריט				1 (מרתף חניה)	6	23.5	18	227%	2740	486	-	135	2119	1	מגורים ג' 1

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

6.2 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.

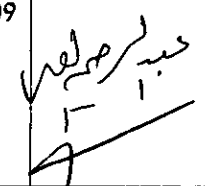
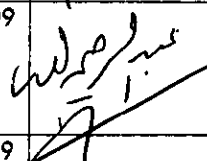
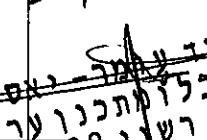
6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.06.2009			080573686	עבד אל רחים אלעלי	מגיש התוכנית
01.06.2009			080573686	עבד אל רחים אלעלי	בעלי עניין בקרקע
01.06.2009			027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

~~מוהנד עומר~~
 אדריכלות ותכנון ערים
 מס רשמי 106439
 טל: 02-6286130