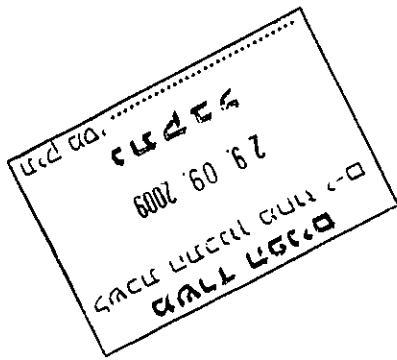


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11897

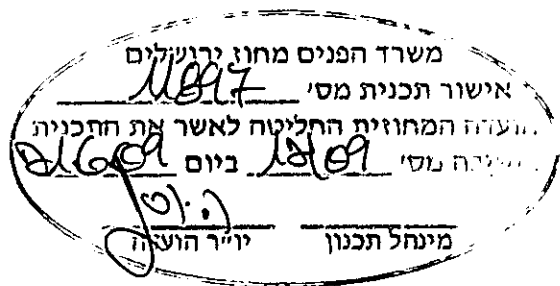
תוספת בניה בשכונת ג'בל אל מוקבר.



מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.



דברי הסבר לתכנית 11897

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר בשטח למגורים 6 לפי תכנית א2683 המאושרת. על שטח התכנית קיימים 3 בנינים, בנין מס 1 ובנין מס 3 בני 2 קומות כל אחד, בבנין מס 3 בן 3 קומות עם חריגות בניה מהיתר שנתקבל מהועדה המקומית שבערית ירושלים.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ל- אזור מגורים ב-1 לפי מבא"ת 2006, תוך הכשרת המבנה הקיים בנין מס 2, הוספת קומה מעל הבנין הקיים מס 3 ותוספת 2 קומות מעל בנין מס 3.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
 על השטח קיימים 3 בנינים, בנין מס 2 עם חריגות בניה. קיים הליך משפטי נגד בנין מס 2.

מעמדו של מגיש התכנית
 מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

מחוז ירושליםתכנית מס' 11897**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית

תוספת בניה בשכונת ג'בל אל מוקבר.

1.2 שטח התכנית

2329 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

1.09.09

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

- ועדה מחוזית

:

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223/400 קואורדינטה מערב
מזרח - Y

628/225 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום גבל אל מוקבר, רחוב אל מדארס.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
בתכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים. ישוב

גבל אל מוקבר. שכונה

אל מדארס. רחוב

----- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

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
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
תכנית א2683	שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית א2683	4391	15.03.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	מוחמד אבו ונאם.	1.09.09	לי"ד	16	לי"ד	מחייב	הוראות התכנית
	ו.מחוזית	מוחמד אבו ונאם	25.08.09	1	לי"ד	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	מוחמד אבו ונאם	1.09.09	1	לי"ד	1:100	מנחה	תשריט כינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0506-241841	גבל אל מוקבר	לי"ר	לי"ר	080576036 080576044 080576077 080790066	אבו דהים מחמד אבו דהים פריד אבו דהים שפיק אבו דהים עמראן	לי"ר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
				גבל אל מוקבר	לי"ר	לי"ר		אבו	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			0506-241841	גבל אל מוקבר	לי"ר	לי"ר	080576036 080576044 080576077 080790066	אבו דהים מחמד אבו דהים פריד אבו דהים שפיק אבו דהים עמראן	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
abughanamoffhfe@yahoo	02-5816687		02-5816687	ת.ד. 38164 ירושלים	רשות מקומית	100612 74623	059973321 80441975	חגית-חיה אימן מוחמד אבו ננאם	אדריכל	אדריכל
					טייבה-המשולש	991		מבארה תופיק	מודד	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 ובניה ירושלים
הועדה המחוזית.	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 לתוספת קומות מעל בנינים קיימים והכשרת בניה קיימת ללא היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע מ-
 1. מאזור מגורים 6 למגורים ב-1.
 2. קביעת שטחי בניה המרביים ל-2987.0 מתוכם 2508.0 שטחים עיקריים למגורים, 273.0 שטחים עיקריים למסחר ו-479.0 שטחי עזר.
 -הגדלת מסי הקומות המרבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
 -קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
 4. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 5. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.329 ד'	שטח התכנית – זונם
	11	18 יח"ד	מגורים ב-1 – מספר יח"ד
	1634.63	2508.0 מ"ר	מגורים ב-1 (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	273.0 מ"ר	273.0 מ"ר	שטח למסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ב-1

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב-1

4.1.1 שימושים

א. מגורים

ב. מסחר

4.1.2 הוראות

א. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 18. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ג. גדר ומדרגות ובליטה להריסה: הגדר, המדרגות והבליטה בחזית הדרומית בכניסה לחדר המדרגות בבנין מס' 2 ואשר מסומנים להריסה בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פי הנחיות לתכנון חניונים.

ג. החניון ישמש כשטח מגוון בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ד. חזית מסחרית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
לפי תשריט ---	לפי תשריט ---	לפי תשריט ---	לפי תשריט ---	1	4	14.5	18	127	2987.0	367.0	-	-	112.0	2508.0	2329	מגורים ב-1
---	---	---	---					11	273.0	-	-	-	273.0			מסחר

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- 6.2.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2 רישום התכנית

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

6.3 סטיה ניכרת

מסי יח"ד המירבי בבנינים יהא 18 יח"ד.
 כל תוספת יח"ד, תוספת קומות ושינוי בקווי הבנין מעבר לקבוע במסמכי התכנית תהווי סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 92(2) לתקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.4 תמ"א 4/ב/34 מי נגר:

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

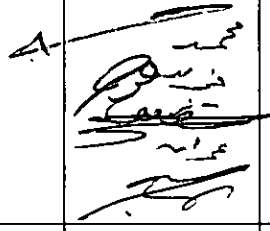
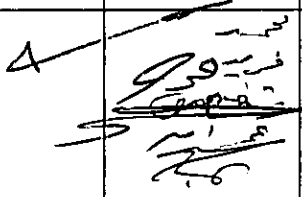
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

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

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-----	080576036 080576044 080576077 080790066	אבו דהים מחמד אבו דהים פריד אבו דהים שפיק אבו דהים עמראן	מגיש התכנית
		-----		-----	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		-----	080576036 080576044 080576077 080790066	אבו דהים מחמד אבו דהים פריד אבו דהים שפיק אבו דהים עמראן	בעלי עניין בקרקע
1.09.09	אבו גאם נ"י אדריכל ר.מ. 4623	-----	059973321 80441975	אימן חג-יחיא מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית