

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' **מק/ 12156**

שינוי קווי בניין למבנה מגורים בגיבל מוכבר .

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p>ועדה מקומית ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' <u>12156</u></p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' <u>1/10</u> ביום <u>10.1.65</u></p> <p>מנהל העיר <u>י"ד היעוד</u></p> </div>
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מציעה הכשרת בניין קיים אשר נבנה ללא היתר.
2. התכנית מציעה שינוי בקוי הבנין המאושרים וקובעת קוי בנין חדשים.
3. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.
4. מתנהל הליך שיפוטי בבית המשפט לעניינים מקומיים בגין העבירה.
5. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **שינוי קווי בניין למבנה מגורים בג'בל מוכבר .**

מספר התוכנית מק/ 12156

1.2 שטח התוכנית 0,417 דונם

1.3 מהדורות **מילוי תנאים למתן תוקף**

מספר מהדורה בשלב **מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף**

תאריך עדכון המהדורה 04.02.2010

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

• **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

• **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

• ועדה מקומית
62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א (ג)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית	
------------------------	--

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 627275 קואורדינטה X
223225 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: גיבל מוכבר.

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה גיבל מוכבר

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

- 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	.7.5

- 1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
	.7.5

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית .7.5

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	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
א2683	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מסי' א2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' א2683 ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	שנה עברית כ"ד אדר התשנ"ו שנה לועזית: 15.03.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	חאזם יונס אידאב זן	04.02.2010	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	חאזם יונס אידאב זן	04.02.2010	1	לא רלוונטי	1:250 מוצטט	• מחייב	תשריט

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מניש התכנית
					גבול מוכבר - ירושלים	ל"ר	ל"ר	081022469	עבד אבו סרחאן	—	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
				גבול מוכבר - ירושלים	ל"ר	ל"ר	081022469	עבד אבו סרחאן		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
				גבול מוכבר - ירושלים	ל"ר	ל"ר	081022469	עבד אבו סרחאן			

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	שם
Aldar.art@gmail.com	02-5021270		02-5021270	רח' בן יהודה 2, ירושלים, ת.ד. 51655	ל.ר.	41091 36720	05697784 081063935	חאזם יונס איהאב זין	אדרי האדרי	אדריכל
afaq@israsrv.net.il	02-6711431		02-6711431	צור באר - ירושלים	ל.ר.	1168	033238538	אבו רג'ב נזאר	מודד מוסמך	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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה 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

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בהתאם לסעיף: 62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א (ג) לחוק התכנון והבנייה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים א' .
- 2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בתכנית 2683 א ובהתאם לקיים בשטח .
- 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.417 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ע"פ המאושר בתכנית 2683 א'		מ"ר	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מבנה להריסה 1	1	מגורים א'
	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה ז'- יגבר התשריט על הוראות טבלה ז'.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

4.1.2א

תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום (קו בניין).
ובקו מקוטע שחור (קו בניין מתכנית קודמת).
ובהתאם לקיים בשטח.

ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ג. כל יתר הוראות תכנית 2683א שלא שונו במפורש בתכנית מק/12156זו, ממשיכות לחול.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 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 הבניין, 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ו. חניה: החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ז. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. קולטי שמש על הגג:

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

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	צנדי- צנדי- שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת לכניסה						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי			
				0	2	8.90	5.73	2			בהתאם למאוסר בתכנית N2683'				349	1	מגורים N

6. הוראות נוספות

6.1 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.

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.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

הוראות בנושא עתיקות

1. התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות ג'בל מוכבר, שהוא אתר עתיקות מוכרז כדן (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 4923, עמ" 4984 מיום: 29/09/2000).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתירי הריסה, החפירה ובניה.
3. בשטח הנ"ל קיים צורך לבצע חפירות ארכיאולוגיות מדעיות או חיתוכי בדיקה ע"פ שיקול דעתה של רשות העתיקות לפני תחילת העבודות באתר. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
4. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	עבד אבו סרחאן		081022469	עבד אבו סרחאן	מגיש התכנית
	עבד אבו סרחאן		081022469	עבד אבו סרחאן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	עבד אבו סרחאן		081022469	עבד אבו סרחאן	בעלי עניין בקרקע
	<p style="text-align: center;">חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערבי ח'י' זמירי</p>		05697784	חאזם יונס	עורך התכנית