

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12129

בניין מגורים בגיבל אלמוכבר

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12129</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1010</u> ביום <u>05.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. ילין</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- מדובר בניין קיים בשטח כאשר חלק ממנו בנוי לפי היתר והחלק השני נבנה ללא היתר, ותכנית זו מציעה מתן ליגליזציה למבנה הקיים.
- מגיש התכנית הוא בעל העניין בקרקע והוא יוזם התכנית.
- מתנהל הליך שיפוטי בבית המשפט לעיניינים מקומיים בגין העבירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית בניין מגורים בג'בל אלמוכבר

12129 מספר התוכנית []

848 מ"ר שטח התוכנית 1.2

מתן תוקף שלב 1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה

24.11.2009 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 קואורדינטה X 223000
 קואורדינטה Y 627575
 ירושלים, גיבל אלמוכבר,
 שטח בין קורדינטות אורך 222975-223025
 ובין קורדינטות רוחב 627550-627600
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה גיבל אלמוכבר
 רחוב -
 מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	ל.ר.			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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 תוכנית מאושרת
15.03.1996 התשנ"ו	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א ממשיכות לחול.	שינוי	2683 א'
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166- תכנית חניה בירושלים
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	21.11.2009	1	7.5	1:100	• מנחה, למעט גובה הבנין, מס' הקומות ומס' יח"ד, קוי בנין ונפח הבינוי.	ניסוח בינוי
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	24.11.2009	ל.ר.	11	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	12/10/2008	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (כ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0525313410		גיבול אלמוכבר, ירושלים	.ג.ל	.ג.ל	.ג.ל	080659352	מוסא עבידיה	.ג.ל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0525313410		גיבול אלמוכבר, ירושלים	.ג.ל	.ג.ל	080659352	מוסא עבידיה	מקצוע / תואר	.ג.ל

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Asswar6@yahoo.com	6277912		6277912	ת.ד. 54374 מזרח העיר	.ג.ל	.ג.ל	41091	05697784	חאזם יונס	אדר'
lhab zein@yahoo.com	6277912	052-3607882	6277912	ת.ד. 54374 מזרח העיר	.ג.ל	.ג.ל	36720	081063935	איהאב זין	ה.אדר'
afaq@israsrv.net.il	6711443		6711431	צור באהר - ירושלים	.ג.ל	.ג.ל	1168	033238538	אבו רג'ב נזאר	מהנדס גיאודט ומודד מוסמד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

הכשרת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל 8 יחידות דיור.
5. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת המרתף.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 1345.56 מ"ר מתוכם 1049.63 מ"ר שטחים עיקריים ו 295.93 שטחי שירות.
7. קביעת תנאים בגין חניה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין בניה ומדריגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.848 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		(+ שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1049.63		+791.51	258.12	מ"ר	מגורים
	8		+6	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	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

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת; הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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 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 ייקבע ע"י הרשות.
ג.	חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.
ד.	הריסות ופינויים 1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. 2. תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ה.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	שטחי בניה שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
			כמסומן בתשריט	1	4	15.18	6.78	8	42.60	158.67%	1345.56	141.53	0.00	848	1	במגורים ב
												154.40	1049.63			

הערה:
 - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 - מודגש בזאת כי אחוזי הבניה המירביים עבור השטחים העיקריים לא יעלו על 125% משטח תא שטח מספר 1.

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 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.3 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ד. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 לעיל הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ה. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.5 הישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6 גמישות

יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.




7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל.ר.	080659352	מוסא עבידיה	מגיש התוכנית
		ל.ר.			יזם בפועל (לא רלבנטי)
		ל.ר.	080659352	מוסא עבידיה	בעלי עניין בקרקע
	 חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ"ר 41091	ל.ר.	05697784	חאזם יונס	עורך התכנית

25/11/2009