

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12719

מבני מגורים בגיבל מקובר

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12719</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>5210</u> ביום <u>18/09</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u>ה.טל</u></p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>12719</u> הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>5210</u> ביום <u>18/09</u> יו"ר הועדה <u>ה.טל</u></p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

- החלקה נשוא התכנית נמצאת בואדי אלסוואחרה שכונת גבל מוקבר- ירושלים.
- החלקה הנ"ל נמצאת בתחום תכנית מספר 2683 א.
- עפ"י התכנית 2683 הנ"ל מיועד מרבית שטח התכנית %68.1 (משטח החלקה) לאיזור מגורים 6, ו %30.6 לשטח נוף פתוח ו %1.3 לדרך ציבורית.
- על החלקה נשוא התכנית קיימים היום 3 בתים : בית מס' 1 בנוי ללא היתר ומתנהל תיק משפטי והבתים 2 ו-3 הינם בתים ישנים מאד ובכך הם מאושרים.

ב. עקרונות תכנוניים

- עפ"י תכנית המתאר 2000 (גירסת מרץ 2007) נמצא שטח התכנית זו בשטח המיועד לבנייה בצפיפות גדולה עד 4 קומות ועפ"י הוראותיה של תכנית המתאר (סעיף 4.2.2) אתוזי הבנייה העיקריים עד %160, תכנית זו מציעה %140 זכויות בנייה כוללים ו-4 קומות.
- התכנית מציעה שינוי יעוד שטח המגורים וחלק משטח הנוף הפתוח לאיזור מגורים ב', הפרשת שטח לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
- השטח הציבורי הפתוח ישמש לגינה ומשחקה ציבורית.

ג. בעלי הקרקע

- מגיש התכנית מוחמד סוואחרה הוא בעל הקרקע היחיד נשו התכנית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מבני מגורים בג'בל מוקבר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
12719	מספר התוכנית		
1934 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
01.12.2009	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
תוכנית מתאר מקומית			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		
ל"ר	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223500 קואורדינטה X
629500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום גיבל מוקבר, איזור אל סוואחרה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית
גיבל מוקבר
אל סוואחרה
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	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
--

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

מסמכי התכנית										1.7
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך		
	ו. מחוזיות	מוהנד עומר	01.12.2009	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית		
	ו. מחוזיות	מוהנד עומר	01.12.2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית		
	ו. מחוזיות	מוהנד עומר	01.12.2009	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים : מס' יחיד, קווי הבניין, מס' קומות וגובה בנין	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) - ל"ר	דוא"ל - ל"ר	פקס - ל"ר	סלולרי - ל"ר	טלפון - ל"ר	כתובת - ירושלים	מס' האג"ד - ל"ר	שם האג"ד/שם רשות מקומית - ל"ר	מספר רשיון - ל"ר	מספר זהות - 080269517	שם פרטי ומשפחה מוחמד חוסיין עבידאת - ל"ר	מקצוע / תואר - ל"ר
			052-2571186		גיבל מוקבר - ירושלים						

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל - ל"ר	פקס - ל"ר	סלולרי - ל"ר	טלפון - ל"ר	כתובת - ירושלים	מס' האג"ד - ל"ר	שם האג"ד/שם רשות מקומית - ל"ר	מספר זהות - 080269517	שם פרטי ומשפחה מוחמד חוסיין עבידאת - ל"ר	מקצוע / תואר - ל"ר	בעלים - ל"ר
				גיבל מוקבר - ירושלים						

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל - ל"ר	פקס - ל"ר	סלולרי - ל"ר	טלפון - ל"ר	כתובת - ירושלים	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית - ל"ר	מספר רשיון - ל"ר	מספר זהות - 027586007	שם פרטי ומשפחה מוהנד עומר - ל"ר	מקצוע / תואר - ל"ר	אדריכל - ל"ר
mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים - ל"ר	106349				
	02-6567604	052-2676115	02-6567605	כביש ראשי בית חנינה	ניזאר אבו רגיב - ל"ר	1168	033238536	ניזאר אבו רגיב - ל"ר	מו"ד / מוסמך - ל"ר	מו"ד - ל"ר

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**

תוספת שני בניינים חדשים ותוספת בנייה לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ומשטח נוף פתוח לאיזור מגורים ב' ושינוי משטח נוף פתוח ומאיזור מגורים 6 לשטח ציבורי פתוח
- קביעת מספר יח"ד ל 11 יח"ד לכל החלקה.
- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות.
- קביעת בנוי עבור שני בניינים חדשים בני 4 קומות ותוספת קומה לבניין קיים.
- קביעת שטחי הבנייה: (בניין מס' 1) 435.8 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו 130 מ"ר שטח עיקרי עיקרי למסחרו 61.5 מ"ר שטחי שירות, (בניין מס' 2) 672.3 מ"ר שטח עיקרי ו 69.4 מ"ר שטח שירות, (בניין מס' 3) 558.5 מ"ר שטח עיקרי ו 162.6 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.
- קביעת הוראות עבור פיתוח השצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.934 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י	1666.6	-	1172.6+	494	מ"ר	מגורים ב'
תכנית א2683	11	-	8+	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	1	מגורים ב'
ל"ר	ל"ר	100	דרך
ל"ר	ל"ר	200	שטח ציבורי פתוח

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 ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
מסחר	
הוראות	4.1.2

א. עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.

ב. הריסת מבנים, גדרות
1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ג. עצים לעקירה
העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר קבלת אישור מחלקת הגנות כתנאי למתן היתר בניה.

ד. 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.

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

2. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.

3. יש להגיש תכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת התנועה כתנאי למתן היתר בנייה.

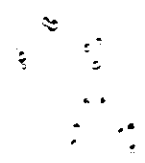
- ו. **סטיה ניכרת**
1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 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.
- ז. **קולטי שמש על גג הבניין**
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ח. **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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.
 4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 5. תיאום עם רשות הכבאות.
- ט. **החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב'34**
- ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

	4.2	דרך
	4.2.1	שימושים
א.		דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.		מעבר כלי רכב, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
	4.2.2	הוראות
א.		השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.
ב.		יש להגיש תכנית לפיתוח הדרך לארך המגרש כתנאי למתן היתר בנייה.
ג.		פיתוח הדרך יעשה ע"י וע"ח היזמים.
	4.3	שטח ציבורי פתוח
	4.3.1	שימושים
		השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.
	4.3.2	הוראות
א.		יש להגיש תכנית פיתוח להשצ"פ לאישור מחלקת הגנות כתנאי למתן היתר בנייה.
ב.		פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים		מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	בנין מס' 1 - מגורים : 435.8	בנין מס' 1 - מסחר : 130	בנין מס' 2 - מגורים : 672.3	בנין מס' 3 - מגורים : 558.5
כפי שמומן בתשריט				-	4	-	14.5	3	140%	2090.1	-	61.5	1508	1	מגורים ב'
				-	4	-	16.1	4			69.4				
				1 (מרתף)	4	86.9	16.1	4			75.7				

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



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

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

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 אותםמקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 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.

6.4 הסדרת שטח

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5 פסולת בניין

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

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ד

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.12.2009			080269517	מוחמד חוסין עבידאת	מגיש התוכנית
01.12.2009			080269517	מוחמד חוסין עבידאת	בעלי עניין בקרקע
01.12.2009			027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

מוחמד עומר - יאסין
 אדריכל ומתכנן ערבי
 מס' רשוי 10479
 טל: 02-0286130