

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12694

הכשרת בניה בשכונת גבל אל מוקבר.

מחוז: ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12694</u> הועדה הכוונתית הליטה לאשר את התכנון בישיבה מס' <u>12694</u> ביום <u>14.7.11</u> מינהל תכנון (יו"ר הו"ר)</p>	

דברי הסבר לתוכנית 12694

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 6, שטח, שטח נוף פתוח ושטח לדרך
 מאושרת, לפי תכנית א2683 המאושרת.
 התכנית עניינה שינוי היעוד ל- מגורים ב- לפי מבא"ת 2006, הכשרת הבניה הקיימת ללא
 היתר, הגדלה באחוזי בניה המותרים, הגדלה במספר הקומות, שינוי בקווי הבנין המאושרים.

רקע תכנוני לתכנית:
 הבניה המוצעת היא בניה קיימת בפועל על המגרש, יש הליך משפטי נגד בעלי הנכס .

מעמדו של מגיש התכנית
 מגישי התכנית הם בעלי הנכס

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

הכשרת בניה בשכונת גבל אל מוקבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

12694

מספר התוכנית

1132 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

10.08.11 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה x 222/875
קואורדינטה y 628/300

1.5.2 תיאור מקום

גיבל אל מוקבר-

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

גבל אל מוקבר

יישוב

גבל אל מוקבר.

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	-----	-----	-----

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 2683 א	4391	15.03.1996
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 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	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.08.11	1	ל"ר	1/100	• מנחה • חלקית	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.08.11	1	13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.08.11	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקת(י)
	רבאיעה עסאם	080805179	לי"ר			גבל אל מוקבר					
	גודה אברהים	080447105									

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			לי"ר							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רבאיעה עסאם	080805179	לי"ר			גבל אל מוקבר				
	גודה אברהים	080447105								

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חגי יחיא אימן אבו ג'אם מחמד	059973321 080441975	100612 74623			ת.ד. 38164	02-6287326	0505-265973		abughanamoffice@yahoo.com
	אני יחיא אשרף	029942513	1058			טייבה - המשולש	09-7991415	052-4342828		

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 המחוזית.	ל"ר

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**

יצירת מסגרת תכנונית להכשרת בנין מגורים בן 3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. שינוי יעוד קרקע משטח נוף פתוח לשטח פרטי פתוח.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 819.0 מ"ר מתוכם 626.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 193.0 מ"ר שטחי עזר.
4. הגדלת מסי הקומות המרביים מ 2 ל 3 קומות.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין מדרגות ו גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.132 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	626.0		324 מ"ר	302.0 מ"ר	מ"ר	מגורים
	6 יח"ד		4 יח"ד	2 יח"ד	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
דרך מאושרת	2	2
שטח פרטי פתוח	3	

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
4.1.2	הוראות

א. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 6.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו 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.

4.2 דרכים:

א. דרך: כמשמעותה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
 ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

4.3 שטח פרטי פתוח:

4.3.1 שימושים
 עיבוד חקלאי, יעור וחורשות.
 4.3.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 2683 א לגבי שטח נוף פתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס		עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	
				שטחי בניה	סה"כ	שטחי בניה	שרות													
מגורים ב'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	
		1	806	193.0	626.0	819.0	100.16	6	10.18	3	10.18	6	100.16	193.0	626.0	819.0	100.16	6	10.18	3

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

6. הוראות נוספות:

6.1 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 תנאים להיתר בניה:
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך לאורך המגרש(הסדרת מדרכות וכו').
6.3 עיצוב אדריכלי:
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
6.4 רשות העתיקות:
על פי חוק העתיקות, התש"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.
6.5 חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.6 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7 חיזוק מבנים - תמ"א 38
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.8 גדר/מדרגות להריסה
הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.9 קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.10 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, ובכפוף לכל דין.	
6.11.	חלוקה ורישום
א.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.12.	חלחול מי נגר
ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז מי הנגר מתא שטח מס' 1 יופנו לתא שטח מס' 3 הנמצא ממזרח.	
6.13.	סטייה ניכרת
א.	גובה הבניה המירבי כמצויין 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.	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.


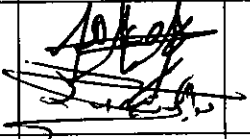
7. ביצוע התוכנית:**7.1 שלבי ביצוע:**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080805179 080447105	רבאיעה עסאם גודה אברהים	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080805179 080447105	רבאיעה עסאם גודה אברהים	בעלי עניין בקרע
	אבו גנאם מוחמד אדריכל ר.מ. 74623		059973321 080441975	חגי יחיא אימן אבו גנאם מוחמד	עורך התכנית

מס' תיק
לשכת התכנון המחוזית

תצהירים

14.08

נדקבל

תיק מס'

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו גנטם מחמד, מספר זהות 080441975, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12694 ששמה הכשרת בניה בשכונת גיבל אל מוקבר (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדרכות מספר רשיון 74623.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. _____
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבו גנאם מחמד
אדריכל
ר.מ. 4623
חתימת המצהיר

14/08/11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 12694

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.06.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אשרף חג' יחיא
מהנדס מודד מוסמן
ני"ת 1058


חתימה

1058
מספר רשיון

אשרף חג' יחיא
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מפקדות

מספר תוכנית מפקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית