

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

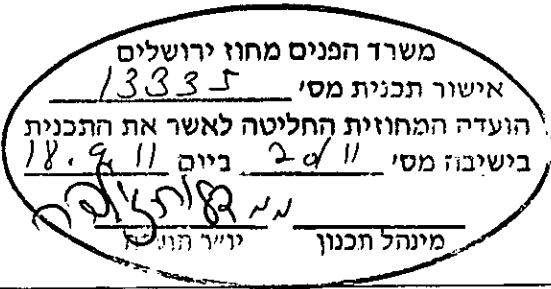
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13335

הכשרת בנין למגורים בשכונת גיבל אל מוקבר.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח למגורים 6 לפי תכנית 2683א המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, בנין שנבנה ללא היתר .

התכנית עניינה שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ל- אזור מגורים א', תוך הכשרת המבנה הקיים בשטח.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ללא היתר .
קיים הליך משפטי נגד הבנין

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת בנין למגורים בשכונת ג'בל אל מוקבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

13335

מספר התוכנית

815 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף.

1 מספר מהדורה בשלב

25.10.11 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

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה y 628/325
קואורדינטה x 223/350

1.5.2 תיאור מקום אל מוקבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב גבל אל מוקבר
שכונה גבל אל מוקבר.
רחוב ----
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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
א2683	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית א2683	4391	15.03.1996
ב'5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
-----------	------	-------------------------------------------------------------------	----------	------

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האיטור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזיות	אבו גנאם מחמד	25.10.11	1	לי"ר	1/100	• מחייב בחלקוי	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	1. מחוזיות	אבו גנאם מחמד	25.10.11	לי"ר	14		• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזיות	אבו גנאם מחמד	25.10.11	1	לי"ר	1/250	• מחייב	תשריט התכנית
	1. מחוזיות	ג'בר סאג'	25.10.11	1	לי"ר	1/250	• מנחה	תכנית לשביל גישה(נספח מס' (2

כל מסמכי התוכנית 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.

מחייב 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 מגיש התוכנית

גוש / חקתה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גבל אל מוקבר- י"ם			ל"ר	021836507	סרור עוזאד	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				גבל אל מוקבר- י"ם			021836507	סרור עוזאד		ל"ר

1.8.4

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164			080441975	74623	אבו ג'אם מחמד	אדרכל	• עורך ראשי
tgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	072212 2388	ת.ד. 1768 טייב ה המשולש		l.g. הנדסה ומדודות	056261837	991	ג'ארה תומיק	מורד	מורד

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 למגורים ותוספת קומה חדשה בשכונת גיבל אל מוקבר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 607.66 מ"ר מתוכם 455.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 152.66 מ"ר שטחי עזר.
3. קביעת מסי הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
5. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. הגדלת מסי יח"ד ל 4 יח"ד מעל קומת חניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.815 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 2683א		455.0	+149.38	305.62 מ"ר	מ"ר	מגורים
37.5% זכויות בניה.						
		4	1+	3 יח"ד	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'.	1	1 הריסה
		A1 זיקת הנאה למעבר ברכב

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 א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה .
 ב. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 4 .
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר תוספת 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 חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.3 היטל השבחה:

6.2.1 הוועדה 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.

4.4 סטיה ניכרת:

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.5 תנאים למתן היתר בניה:

- א. 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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 /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.
- (4). תנאי למתן היתר בניה הוא אטימת כל הפתחים בחזית הצפונית.
- (5). גדרות להריסה :
- הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"י העירייה במועד המוקדם שבניהם.
- (6). הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
- ב. קולטי שמש על הגג :
- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. זיקת הנאה :
- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר לעל חשבונם, כתנאי למתן היתר. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.
- ביצוע הדרך כולל חיבור לכביש סטטוטורי ע"י ועל חשבון היזם.
- ד. פסולת בנין :
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- ה. רשות העתיקות :
- על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.7 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 כתנאי להיתר בניה. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מיזב מוצג

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קבועת				מתחת לבניסה	מעל לבניסה				שטחי בניה סה"כ
לפני התשריט	לפני התשריט	לפני התשריט	1	4	14.88	4	75	607.66	122.0	30.66	815.0	1	מגורים א'

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* הגובה לא כולל גובה החניה התת קרקעית (2.45)

6. הוראות נוספות:**6.1 תמ"א 4/ב/34 מי נגר :**

בשטח התכנית יותר תחום של 20% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 בנייה 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.

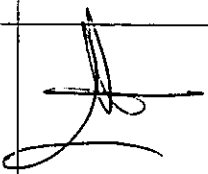

7. ביצוע התוכנית: ל"ר**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			021836507	סרור עוואד	מגיש התוכנית
			021836507	סרור עוואד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית