

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק' / 13412

שינוי בקווי בנין בגיבל אל מוקבר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

מדובר בשינוי קווי הבנין המאושרים לפי תכנית 2683 א המאושרת של הבנין שנבנה ללא היתר בניה, ללא הגדלה באחוזי הבניה המותרים. קיים הליך משפטי נגד הבנין.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי קווי בנין בג'בל אל מוקבר.

מספר התוכנית 13412/מק

1.2 שטח התוכנית 0.587 ד.

1.3 מהדורות שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 05.06.12

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽⁴⁾ בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א (ג)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/510
קואורדינטה Y 628/080
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: גיבל אל מוקבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה גיבל אל מוקבר.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל"ר

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 מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
א2683	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' א2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2683 ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	כד' אדר התשנ"ו שנה לועזית 15.03.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד	05.06.12	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד	05.06.12	1	לא רלוונטי	1:250 מוצג	• 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 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
					אל מוקבר- ירושלים			060615028	עבדו עמאד	---	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
				אל מוקבר ירושלים			060615028	עבדו עמאד		

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מדרג
abughanamoffice@yahoo.com	02-6287326	0505-265973	02-6287626	רחוב אל מסעודי מסי 12 -ירושלים-	ירושלים	74623	080441975	אבו נאס מחמד	מדריך	
		0506349002			טייבה - המושלש-	991		גבארה תופיק	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
ל"ד	ל"ד

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 בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע

מאזור מגורים 6 למגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית א2683.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.587 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		בהתאם למאושר בתכנית מס' א2683	----	בהתאם למאושר בתכנית מס' א2683	מ"ר	מגורים
		---	-----	----	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

עץ לשימור	גדרות להריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	1	מגורים א'

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר		יעוד	מ"ר
	מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר		
100%	587	מגורים א'	↓	587	100%	587	מגורים א'	587	מגורים א'
100%		סה"כ		סה"כ	587	100%	587	סה"כ	587

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .

תותר בנית מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ברוטו מעבר לקווי הבנין כאמור לעת מתן היתר בניה.

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

ג. כל יתר הוראות תכנית 2683א שלא שונו במפורש בתכנית מק/13412זו, ממשיכות לחול.

ד. סטיה ניכרת :

1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א לעיל, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. עיצוב אדרכלי :

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

ו. 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 וחימוניות 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת ביצוע ורישום תכנית לצורכי רישום (תצ"ר).
- ביצוע הנ"ל יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון.

5. חיזוק מבנים-תמ"א 38 :

- תנאי כמתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.
6. ראה סעיפים 4.1.2 ח (חניה), 4.1.2 ט(הריסה), 4.1.2 יא (עצים לשימור)להלן.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י מגיש התכנית ועל חשבון.

ז. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ח. גדרות להריסה :
- הגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.
- ט. קולטי שמש על הגג :
 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. עצים לשימור :

- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- יא. היטל השבחה :
- א. הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 - ב. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיש אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

יב. גריסת פסולת בניה ופינויה :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

יג. 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.

יד. החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע :

במתחמים הבנויים , לפחות 50% משטח הקרקע שאינו מיועד למבנים תישאר טבעית , או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות נגר העילי כמפורט להלן :

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי שמאל צדדי- קדמי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
		---				בהתאם למאושר בתכנית N2683				בהתאם למאושר בתכנית N2683	---	---	בהתאם למאושר בתכנית N2683	587.0	1	מגורים א'		
כמסומן בתשריט																		

6. הוראות נוספות:

--

7. ביצוע התכנית

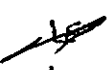

7.1 שלבי ביצועי

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

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	X 		060615028	עבדו עמאד	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	X 		060615028	עבדו עמאד	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 4623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית