

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11879 א

שם תוכנית: הקמת בנין חדש למגורים בג'בל אל מוקבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית התליטה ביום: <u>19.2.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>עלית גלפר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית 11879א

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 6 לפי תכנית מס' 2683א המאושרות.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב' תוך הגדלה במס' הקומות המרביים ושינוי
בקווי הבנין המאושרים.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
השטח הוא ריק ממבנים.
מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בנין חדש למגורים בג'בל אל מוקבר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11879א

מספר התוכנית

987.0 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20.03.12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 222/750
 קואורדינטה Y 628/390

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב שכונת גיבל אל מוקבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה ירושלים.
 יישוב ירושלים
 שכונה גיבל אל מוקבר
 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

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י" תמוז שנה לועזית: 16.7.59

15.03.1996	4391	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית 2683א	שינו	תכנית 2683א
------------	------	---	------	-------------

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 מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.03.12	1	לי"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.03.12	-	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.03.12	1	לי"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 המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לענין: גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בנין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גש' / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אל מוקבר- ירושלים				080790066		אבו דהים עמראן	

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אל מוקבר-ירושלים				080790066		אבו דהים עמראן	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamooffice@yahoo.com		02-6274686	0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164-ירושלים				74623	080441975	אבו גטאם מחמד	אדר' • עורך ראשי
hand@istrasrv.net.i				02-6718565	צור באהר-ירושלים ת.ד. 72313				882	023481914	מחאמדי מחמוד	מורדד • מורדד

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 להקמת בנין חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ו מחסנים, לשם יצירת 10 יח"ד חדשות.
2. הגדלת שטחי הבניה ל 1757 מ"ר מתוכם 1073 מ"ר שטחים עיקריים ו 684 מ"ר שטחי שירות.
3. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 קומות ל 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
4. קביעת מס' יח"ד ל 10 יח"ד.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע ל מימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.987 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 0.375% זכויות בניה. תכנית 2683א.	1073		+702.88	370.12	מ"ר	מגורים
	10		+7	3	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד מוגרם 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	987	100%	987
			6 מוגרם ב'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 10. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 הסתרתן, 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ד.	<p style="text-align: right;">חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>

ה.	<p>קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו.	<p>פסולת בנין : יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה</p>
ז.	<p>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.</p>
ח.	<p>סטיה ניכרת : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט.	<p>תמ"א 4/ב/34 מי נגר. בשטח התכנית יותר תחום של 20% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז מי הנגר מתא שטח מס' 1 לשטח נוף פתוח הנמצא ממזרח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדני - שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי							מתחת לקובעת	מעל לקובעת					
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	3	2	7.3*	41	10	10	178	1757	294	423	390	650	987	1	מגורים ב

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.

* גובה הבניוי ממפלס הכניסה הקובעת 0.00, מעל גובה זה יותר מעקה תיקני.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- 6.1.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2 חלוקה ורישום

- א. 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.
 ב. 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.

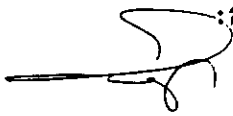
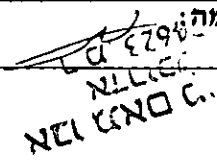
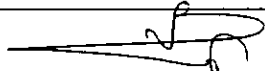
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	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: אבו דהים עמראן	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080790066	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 	חתימה: 	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	תאגיד: C. סאנא וסא		
תאריך: 	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:			תאגיד:
תאריך: 	חתימה: 	שם: אבו דהים עמראן	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 080790066	תאגיד:		