

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13189

הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות בשכונת גיבל אל מוקבר.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

05 08 2012

נתקבל

תיק מס'

מתן תוקף

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

הפקדה

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20.12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איתן זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית 13189

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 6, לפי תכנית א2683 המאושרת.
התכנית עניינה שינוי היעוד ל- אזור מגורים ב'-, תוך הגדלה באחוזי בניה המותרים, הגדלה
במספר הקומות, שינוי בקווי הבנין המאושרים.

רקע תכנוני לתכנית:
המגרש הוא ריק ממבנים .

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי הנכס

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
<p>1.1</p> <p>שטח התוכנית 1.2</p> <p>מהדורות 1.3</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p>	<p>בניה חדשה בשכונת גבל אל מוקבר.</p> <p>13189</p> <p>535 מ"ר</p> <p>מתן תוקף.</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 30.06.12</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>1.4</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>	<p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>ל"ר</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה y 628/150
קואורדינטה x 223/525
- 1.5.2 תיאור מקום גיבל אל מוקבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
גבל אל מוקבר
גבל אל מוקבר.
אל מדארס

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

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
2683 א	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית 2683 א.	4391	15.03.1996
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד	30.06.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית*	נספח בנייני
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד	30.06.12	1	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד	30.06.12	1	ל"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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522376152		גבל אל מוקבר-רח' אל מדארס- ירושלים-			ל"ר	060607249	מנסור בלאל	

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	מספר זהות	מקצוע / תואר
			0522376152	גבל אל מוקבר- רח' אל מדארס- ירושלים			060607249	מנסור בלאל		מקצוע / תואר
								ל"ר		בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505- 265973	02- 6274686	38164. ת.ד.			74623	080441975	אבו גאם מחמד	אדרכל
		052- 4342828	09- 7991415	טייבה - המשולש			1058	029942513	אגי יחיא אשרף	מודד
										עורך ראשי
										מודד

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 בן 4 קומות בשכונת גיבל אל מוקבר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1083 מ"ר מתוכם 685 מ"ר שטחים עיקריים ו 398 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.535 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי ת.ב.ע. 2683א(0.375%)זכויות בניה.	685		+484.4	200.6	מ"ר	מגורים
	8		6+	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	עצים לשימור	עצים להעתקה
מגורים ב'	1		1	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. **עיצוב אדרכלי:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **הוראות בינוי ופיתוח:**

1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

2. מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 8.

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.

3. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

4. זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

5. קווי הבנין הינם ע"פי המסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור הבניה הממוקמות במלואם מתחת לקרקע.

ג. **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 וחימוניות 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 הבנין, 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.

4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, החניה תהיה תתקרקעית על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

6. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית לצורכי רישום.

ד. 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.

ה. קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. 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.

ח. כסטיה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל כסטיה ממנו תחשב ככסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב ככסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב ככסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב ככסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד
			לפני התשריט	אחורי	לפני התשריט	מתחת לקובעת					מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		
לפני התשריט			1	4	13.48*	8	38	**202	1083	279	119	685.0	535.0	1		

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

*מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.14 מ'.
 **202% כולל חניה תת קרקעית.
 160% מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות:**6.1 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 תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

6.2 שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 - ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 - ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 - ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק ממחלקת גנות.
 - ה. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.
 - ו. תזמון ההעתקות, וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת הגנן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.3 חלחול מי נגר

ייותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.4 חיזוק מבנים – תמ"א 38

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין 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 בפני 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 ליעודו החדש של המבנה.

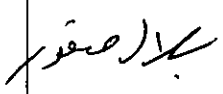

7.1 שלבי ביצוע

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	
			060607249	מנסור בלאל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			060607249	מנסור בלאל	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחמד אדרכל ר.מ. 4623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית