

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12466

מבני מגורים בגבל 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 החליטה ביום: <u>1.4.12</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>איתן זלמן</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית**א. תיאור המקום והמצב התיכנוני**

החלקה נשוא התכנית נמצאת ברחוב בתי הספר היסודיים בשכונת גיבל מוקבר (ערב סוואתרה) . על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר 2683א אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים 6 (37.5% זכויות בניה).

על החלקה קיימים שני מבנים, בניין מספר 1 הוא בניין ישן (ירדני – לפני 67) הכלל תוספות בנייה ללא היתר ובניין מספר 2 הוא בניין חדש מאושר בהיתר בנייה הכלל תוספות בנייה בחריגה מההיתר.

על החלקה הוכנה תכנית אשר תשמש לצורכי רישום אחרי אישור התכנית.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מבקשת בעיקר הכשרת הבנייה החורגת ו תוספת 3 קומות חדשות לבניין מספר 1 ותוספת שתי קומות לבניין מספר 2 הכל למטרת מגורים. התכנית מבקשת בזה שינוי יעוד הקרקע למגורים ב' תוך הגדלת זכויות הבנייה. התכנית מציעה 7 יח"ד חדשות לכל החלקה, שה"כ מספר יח"ד הכולל הקיים 12 יח"ד.

בתכנית המתאר 2020 נקבע איזור החלקה לאיזור מגורים עד ארבע קומות ו 160% אחוזי בניה.

הליכים משפטיים

קיים הליך משפטי , מגישי התכנית הורשעו בעקבות עבירת הבנייה.

ג. מגישי התכנית

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מבני מגורים בג'בל מוקבר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
-------------------------	------------	-----------------------------	-----

12466	מספר התוכנית
-------	--------------

שטח התוכנית	1.2
-------------	-----

מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
----------	-----	---------	-----

2	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

26.7.2012	תאריך עדכון המהדורה
-----------	---------------------

תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
--------------------	-------------	---------------	-----

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.	סוג 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
-------------	---

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
--	------------------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223475

קואורדינטה Y 627950

1.5.2 תיאור מקום רחוב בתי הספר היסודיים בגיבל מוקבר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה גיבל מוקבר

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/3/1996	4391	תכנית זו משנה את תכנית 2683 א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2683 ממשיכות לחול.	שינוי	2683 א
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62- תכנית המתאר של ירושלים
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
30/01/2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	20/04/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	20/04/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	20/04/2010	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בנוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

* מחייב לעניין: גובה, מס' יחיד, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	0544463138	לי"ר	גיבל מוקבר - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080574353 08057436 034858944	והיד עוויסאת סעיד עוויסאת סאמי עוויסאת	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
לי"ר	לי"ר	0544463138	לי"ר	גיבל מוקבר - ירושלים	לי"ר	לי"ר	080574353 08057436 034858944	והיד עוויסאת סעיד עוויסאת סאמי עוויסאת	לי"ר	בעלי הקרקע

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן לוי, 55195 ת.ד. ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
tgb@012.net.il	050-6349002	לי"ר	לי"ר	40400 טיבה ת.ד. 1768	גבארה תאופיק	991	056261837	גבארה תאופיק	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 3 קומות חדשות לבניין מספר 1 ותוספת שתי קומות לבניין מספר 2 למטרת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יח"ד ל 8 יח"ד בבניין מס' 1 ו 4 יח"ד בבניין מס' 2, סה"כ 12 יח"ד לכל החלקה.
- הגדלת מספר הקומות בבניין מס' 1 מ 2 קומות ל 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ובבניין מס' 2 מ 2 קומות ל 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת שטחי הבנייה: (בניין מס' 1) 946 מ"ר שטחים עיקריים ו 140 מ"ר שטחי שירות, (בניין מס' 2) 578 מ"ר שטחים עיקריים ו 100 מ"ר שטחי שירות.
- שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/לשימור.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.712
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1524		882+	642	מ"ר	מגורים א'
	12		7+	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	1 הריסה
		1 עץ לשימור/העתקה

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

		מגורים ב'	4.1
		שימושים	4.1.1
		מגורים	
		הוראות	4.1.2
א.	הוראות בינוי	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ב.	הריסת גדרות	הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
ג.	קווי בניין	קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.	
ד.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
ה.	חניה	<p>1. החניה תאושר בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף וע"פי מידות תקניות.</p>	
ו.	סטייה ניכרת	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p>	
ז.	קולטי שמש על גג הבניין	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

ח.	תנאים להיתר בנייה	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי כלל חזיתות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.</p> <p>5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממוזגנים.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
ט.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/ל העתקה	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>6. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)/אחוזים			מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לקובעת לבניסה						מתחת לקובעת לבניסה	מרתם לקובעת	מעל לבניסה הקובעת				
כפי שמסומן בתשריט			2	4	13.43 *	8	30%	1764	34.4	235	105.6	711	בנין מס' 1	1712	1	מגורים בי
			-	4	13.43 *	4			-	-	100	578	בנין מס' 2			
										34.4	235	205.6	1289	סה"כ		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(* מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 15.20 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

6.2. היטל השבחה

א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.4. הוראות רישום

א.	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ב.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5. 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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב.	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).
ג.	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.

6.6. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**



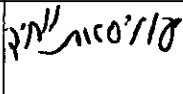
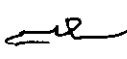

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.	לייר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.7.2012		לייר	080574353	נחיא עויסאת	מגישי התוכנית
26.7.2012		לייר	08057436	סעיד עויסאת	
26.7.2012		לייר	034858944	סאמי עויסאת	
26.7.2012		לייר	080574353	נחיא עויסאת	בעלי עניין בקרקע
26.7.2012		לייר	08057436	סעיד עויסאת	
26.7.2012		לייר	034858944	סאמי עויסאת	
26.7.2012		לייר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית