



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11808

מבנה מגורים ומסחר בג'בל מוקבר

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 מחלקה 27
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרח תכנון מיקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11808
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ב-12-09 ביום 21-6-09
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 11808
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 ביום 11-08
 בישיבה מס' 11808
 יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

הרקע לתכנון

- מדובר בחלקת קרקע בשכונת גבל אלמוקבר.
 - על החלקה נשוא התכנית חלה תכנית מספר 2691.
 - על החלקה שבנדון הוצא היתר בנייה בשנת 1997 היתר מספר 41679 בתיק רישוי מספר 83/425.2.
 - על החלקה קיימים שני בניינים אשר הדרומי מהם הגובל לדרך הציבורית מוצע להריסה ומוצע בניין חדש במקומו שיכלול מגורים ומסחר.
 - הוכנה תכנית מדידה השווה מבחינת הדיוק לתכנית ת.צ.ר.
- התכנית מבקשת תוספת של 272 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו 514 מ"ר למגורים . אחוזי הבנייה העיקריים המירביים יהיו 90 %
- עפ"י תכנית המתאר 2020 לאיזור מגורים עם צפיפות יותר גדולה מאשר מאושר בשטח.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
תכנית מס' 11808

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ומסחר בג'בל מוקבר	1.1 שם התכנית
1260 מ"ר.	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים להפקדה	1.3 מהדורות
2	שלב מספר מהדורה
12.10.08	תאריך עדכון
תכנית מפרורטת	1.4 סיווג התכנית
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 התכנית
61 א, 62, 62 א	לפי סעיף
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
ירושלים	1.5 מקום התכנית
628915, 223150	1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.2 תאור מקום
ירושלים	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	רשות מקומית
	התייחסות לתחום

הרשות

ירושלים.	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
גיבל מוקבר	שכונה	
דרך בית לחם – ירושלים הראשית הישנה.	רחוב	
ל"ר	מספר בית	

		1.5.5 גושים וחלקות בתכנית	
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	מספר גוש	סוג גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רישום ראשון

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

	1.5.6 גושים ישנים
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

	1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות
מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

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- תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
2691	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2691 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2691 ממשיכות לחול.	3448	5/5/1987
4559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 4559. הוראות תכנית 4559 ממשיכות לחול.	4755	19/5/1999

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

מסמכי התכנית		1.7									
תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/10/08	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/10/08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית			
ל"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	12/10/08	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד, שטח בניה מירבניים.	נספח בנוי			

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 על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית 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	מגושי התכנית
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גיבל מוקבר רחוב ראשי לירושלים- ירושלים	לי"ר	לי"ר	080642333	רסמייה זחאיקה	לי"ר	

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	לי"ר	לי"ר	גיבל מוקבר רחוב ראשי לירושלים- ירושלים	לי"ר	לי"ר	080642333	רסמייה זחאיקה	לי"ר	

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' חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	
לי"ר	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768	תופיק גיברח מודדים	991		תופיק גיברח	מודד מוסמך	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
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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בניין חדש למטרת מגורים ומסחר במקום בניין המוצע להריסה, תוספת קומה חדשה בבניין שני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת בנוי עבור בניין חדש במקום בניין המוצע להריסה ותוספת קומה חדשה לבניין קיים בשטח.
 - הגדלת צפיפות.
 - קביעת מספר יח"ד.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות.
 - קביעת תוספת שטחי בניה בחלקה.
 - שינוי בקוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בגין בניין, מדרגות וגדרות להריסה.
 - קביעת הנחיות בנוי.
- קביעת חזית מסחרית.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1,260	שטח התכנית – מ"ר
ל"ר	7	מגורים-מספר יח"ד
514	813	מגורים(שטח בנייה עיקרי)
272	272	מסחר(שטח בנייה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב' + מסחר
100	דרך

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

ב. מסחר

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת

ב. הוראות בנוי חזית החניות בקומת המסחר (קומת קרקע) תבנה בנסיגה שלא לפחת מ' 2 מ' מחזית הבניין החיצונית בחזית הבניין הקדמית כך שיהיה מעבר מקורה (עמודים). המעבר יהיה רציף ופנוי מכל חפץ או בניה כלשהי. המעבר יהיה פתוח כל הזמן לציבור. המעבר המקורה יחשב כשטח שירות.

ג. קוי בניין קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט במצב המוצע ובהתאם לנספח הבנוי.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

שטח הדרך ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.2.2 הוראות

השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית אחוזה בניה (כוללים)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני		מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי					שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
				2	3	13.5	5.5	7	90%	1133.5	268	54.2	52.5	758.8	1,260	1	מגורים נ"י + מסחר	
	כמסומן בתשריט								21.6	272	0	0	0	272				

(1) - גובה ומספר קומות מפורט כפי שמסומן בנספח בנוי.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 הסדרת שטח

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם 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 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 הוועדה המקומית.

6.6 חניה

- 6.6.1 נספח החניה הוא מנחה בלבד לנושא החניה.
- 6.6.2 החניה תהיה כולה בתחום שטח המגרש
- 6.6.3 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

6.7 הריסת מבנים/גדרות

המבנים/הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.8 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתרלאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.11 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.

6.12 קולטי שמש על גג הבניין

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/10/2008		ל"ר	080642333	זחאיקה רסמיה	מגיש התכנית
12/10/2008		ל"ר	080642333	זחאיקה רסמיה	בעל עניין בקרקע
12/10/2008		ל"ר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

~~מנהל עיריית נתניה
אדריכל מתכנן ערים
מס' רשוי 108439
טל: 02-6286130~~