



עמוד השער של הוראות התוכנית
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התוכנית
תוכנית מס' 11951

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 מחוז י-ם  
 תיק מס' 11951

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 2.08.2009  
 נתקבל  
 תיק מס' 11951

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 11951  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 15-09 ביום 9.8.09  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 11951  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 26-07 ביום 26.6.09  
 יו"ר הועדה

13/01/2009

עמוד 1 מתוך 15

**דברי הסבר לתוכנית**

1. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 6 ע"פ תכנית מתאר 2683א' למגורים א' ע"מ לצור 3 מבנה בעל 3 יח"ד.
2. ישנו היתר בניה מס' 99/297 אך הבניה הקיימת היום אינה בנויה לפי ההיתר. מבחינת השטח המותר וגם מבחינת קווי הבניין, ובנוסף לזה הבניה הקיימת עומדת בצורה שונה ממה שהיה מאושר בהיתר, לכן סימנו כל הבניה כבניה מוצעת בצבע אדום.
3. התכנית מפרישה חלק לצרכי הציבור.
4. השטח הינו בבעלות פרטית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 11951

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התכנית	הכשרת בניה ושינוי יעוד הקרקע- שכ' ג'בל מוכבר
1.2	שטח התוכנית	728 מ"ר
1.3	מהדורות	מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה
		2 מהדורה
		תאריך עדכון
		20.07.2008
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות
		לא
		• ועדה מחוזית
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 223075-223150  
 קואורדינטה Y 627975-628025  
 ירושלים, גיבל אל מוכבר
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה גיבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2683 א'	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.03.1996	4391	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א' ממשיכות לחול.</li> </ul>	שינוי	2683 א'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קנייני	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה הממונה	האזים יונס	26.07.2008	1	7.	7.	1:100	מחייב חלקית	נספח בנייני ומיתות
	הוועדה הממונה	האזים יונס	26.07.2008	ל.ר.	14	---	---	מחייב	חוראות התוכנית
	הוועדה הממונה	האזים יונס	26.07.2008	1	ל.ר.	1:250	---	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילנמים זה את זה ויקראו כמקרה אחד. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים. לבין המנהלים יגבלו המסמכים המתייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש / חלקה	דוא"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	דוא"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					גבל אלמוכב	ג.כ		ג.כ	081027781	081027781	דביע רבאיעה	דביע רבאיעה		
					גבל אלמוכב	ג.כ		ג.כ	036318410	036318410	דאוד רבאיעה	דאוד רבאיעה		

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
					לא רלוונטי								

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
				גבל אלמוכב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלוונטי
				גבל אלמוכב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלוונטי

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכו'**

דוא"ל	מס"ס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך תכנית ראשי
Asswar6@yahoo.com	02-6277912	0525662591	02-6277912	ירושלים ת.ד. 54374	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך תכנית ראשי
hab_zein@yahoo.com	02-6277912	0523607882	02-6277912	ירושלים ת.ד. 54374	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך תכנית ראשי
afaq@istrstv.net.il	02-6711443		02-6711431	צור באחר - ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך תכנית ראשי

**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
לא רלוונטי	

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**

1. הכשרת הבניה אשר נבנתה לא עפ"י ההיתר שניתן
2. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- ב. קביעת אחוזי הבניה ל-100% עבור השטחים העיקריים.
- ג. קביעת בינוי להקמת מבנה מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
- ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל 3 קומות מעל קומת המרתף, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל- 3 יחידות דיור.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ח. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין חניה.
- י. קביעת הוראות בגין גדרות ומרפסות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		728		728	שטח התוכנית - מ"ר
		3 יח"ד	+1	2	מגורים א' - מספר יח"ד
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 99/297		404.98	+230.09	174.89	מגורים (מ"ר)

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
		2	מגורים א'
		3	דרך מאושרת

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 מגורים א'**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים
  - ב. תניה
- 4.1.2 הוראות**
- א. הוראות בינוי
    - 1. תותר הקמת מבנה מגורים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
    - 2. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.
    - 3. זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 להלן.
  - ב. עיצוב אדריכלי
    - 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
    - 2. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - ג. הוראות התכנית
    - ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויים במקרא שבתשריט).
    - במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר בפירוש אחרת.

ד. תא שטח מס' 2 מודגש בזאת כי על תא שטח מס' 2 חלות הוראות תכנית מס' 2683א' ותכנית זו איננה משנה את זכויות הבניה לגביו.

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				הזכויות (וההוראות עפ"י אזור מנורלים 6 בתכנית 2683 א')	מגורים א' / מגורים א' / דד מאושרת										
			שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה												
אחורי	צדדי- שמאל	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ר/ לדונם נטו)	מספר יח"ר	תכפית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	482.95	54.35	---	23.62	404.98	404.98	1	מגורים א' / מגורים א' / דד מאושרת
הערות: לא רלבנטי																		

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה.  
 - מודגש בזאת כי אחוזי הבניה המרביים עבור השטחים העיקריים לא יעלו על 100% משטח תא שטח מספר 1.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 תיאום עם אגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר:
- א. הסדרת החניות הנדרשות בשטח.
  - ב. הסדרת הגישה לחניות.
  - ג. אשור תכנית פיתוח שטח מפורטות וביצועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**6.3 חניה**

- א. תנאים נוספים למתן היתר בניה:
1. הריסת כל המבנים בשטח המיועד לדרך על חשבון היזם.
  2. סלילת/ הרחבת הדרך עד גבול המגרש יהיה על חשבון היזם.
  3. הכניסה לחניות תהיה מהדרך הקיימת בתיאום עם אגף תושייה.
  4. עדכון גבהים ופיתוח בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.4 הפקעות ורישום**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.  
 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.5 מרפסות וגדרות להריסה**

- א. המרפסות והגדרות המסומנות בסימון הריסה הינן מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין אלמנט להריסה יהיה הריסת האלמנט.  
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של האלמנטים המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.6 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מתנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

### 6.7 קולטי שמש על הגג

- א. קולטים לדודי שמש יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 6.8 רשות העתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27339/0 "ירושלים, ערב אל סואחרה, ח"פ: 4923 עמ" 4984 מיום: 29/09/2000, הינו אתר עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.9 סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. אחוזי הבניה המירביים עבור השטחים העיקריים לא יעלו על 100% משטח תא שטח מספר 1, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



לא רלבנטי

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 6 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לא רלונטי	081027781 034318410	רביע רבאיעה דאוד רבאיעה	מגיש התוכנית
				לא רלונטי	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
			081027781 034318410	רביע רבאיעה דאוד רבאיעה	בעלי עניין בקרקע
26.12.08	 חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ.י. 91091	לא רלבנטי	05697784	חאזם יונס	עורך התוכנית