

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק / 13689

שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות – ג'בל אלמוכבר

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית כ"א.ו.י.                  אישור תכנית מס' א/13689                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                  בשיבה מס' 2011 ביום 24.1.11</p> <p style="text-align: center;">מפא"ס העיר                  יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2683 א איזור מגורים 6 מיוחד.  
קיים בית למגורים בן קומה אחת סה"כ 2 יח"ד.  
התכנית מבקשת לשנות קווי הבניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 2683 א'.

# מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/13689

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות- גבל אלמוכבר

ומספר התוכנית 13689/מק

1.2 שטח התכנית 0.912 דונם

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים למתן תיקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 21/2/2011

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה  
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

כן

- לפי סעיף(1) בחוק 62א(א) סעיף קטן 4, 62 א (ג)

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224030 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y

628010 קואורדינטה דרום  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: גבל אלמוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה גבל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	62
שנה לועזית 15/3/96	י.פ. 4391	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683' ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	2683'א

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	21/2/2011	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	21/2/2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המחיילים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0522228143	לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080805609	מוחמד עיסאוי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	יזם בפועל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0522228143	לא רלוונטי	גבל אלמוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080805609	מוחמד עיסאוי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	אופי העניין בקרקע
לא ללוונטי	לא	0522228143	לא ללוונטי	גבל אלמוכבר	לא ללוונטי	לא ללוונטי	080805609	מוחמד עיסאוי	לא	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	אופי העניין בקרקע
mhamood@bezeqint.net	04-6310021	0522378690	04-6310021	אום אלפחם	רשת מקומית ל"ר	882	02-348191-4	מחאמדי מחמוד	מודד מוסמך	מודד
tophand@zahav.net.il	02-6723758	0507737742	02-6718565	צור באחר	טופ הנד להנדסה בע"מ	62051	08039816-7	ראדי חמאדה	אדרי	מתנדס



## 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.

הגדרת מונח	מונח
לא רלוונטי	

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

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 2683 א'.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה , כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בינה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.912

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר בתב"ע 2683 א'				מ"ר	מגורים	
				מס' יחיד		

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי		1	מגורים א'
		2	דרך

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
72.30	705.00	77.30	705.00
22.70	207.00	22.70	207.00
<b>100%</b>	<b>912.00</b>	<b>100%</b>	<b>912.00</b>

↔

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
72.30	705.00	77.30	705.00
22.70	207.00	22.70	207.00
<b>100%</b>	<b>912.00</b>	<b>100%</b>	<b>912.00</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

- א. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה במפלס  $+2.50$  קו נקודתים לבניה במפלסים  $\pm 0.00$  ו-  $+5.50$ .
- ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ג. כל יתר הוראות תכנית 2683 א' שלא שונו בתכנית זו, מק/13689, ממשיכות לחול.
- ד. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### ה. עיצוב אדריכלי:

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

#### ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ו/או הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנעה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי שמאלי- צדדי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נפו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת הקובעת	מעל לקובעת הקובעת						בניה שטחי סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
<b>בהתאם למאוסר בתכנית 2683 א'</b>																
כמוסמן בתשריט																
מגורים א'																
1																
705.00																
2																
207.00																
דרך																

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

### 6.2 הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

### 6.3 חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### 6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.5 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ה. ראה סעיף 4.2 ג (דרכים) לעיל.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום השטח בהליך תצ"ר, הביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח הדרך בתחום התכנית לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

## **7. ביצוע התכנית**



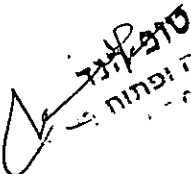
### **7.1 שלבי ביצוע\***

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

### **7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/2/2011		ל"ר	080805609	מוחמד עיסאוי	מגיש התכנית
21/2/2011		ל"ר	080805609	מוחמד עיסאוי	בעלי עניין בקרקע
21/2/2011	 סוכנות למסחר	להנדסה ופתוח ל"ר 7-47-8	08039816-7	חמאדה ראדי	עורך התכנית