

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12232

שם תוכנית: קביעת בנוי להקמת 5 בנייני מגורים חדשים, גבל מוכבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' 12232  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' 4811 ביום 24.11.11  מינהל תכנון יו"ר חושב</p>	

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

שטח הקרקע נשוא התכנית נמצא בשכונת גיבל מוכבר . על שטח הקרקע הני"ל חלה תכנית מספר 2683א אשר קובעת את חלק משטחו לאיזור מגורים 6 מיוחד (37.5% זכויות בניה) וחלק לדרכים ציבוריים.

שטח התכנית הוא לא בנוי ובכך אין שום הליך משפטי /או עבירת בניה.

**ב. עיקרי בקשת התכנית**

התכנית מבקשת הקמת 5 בניינים חדשים לשם יצירת 24 יח"ד ושתי חנויות למסחר התכנית קובעת את שטח הקרקע לשלושה מגרשים (תאי שטח) למגורים ומפרישה שטחים לדרך חדשה והרחבת דרכים . התכנית מבקשת בזה הגדלת זכויות הבנייה בשטח

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	
--	-------------------	-------------------------------------	--

יפורסם  
ברשומות

	<b>12232 מספר התוכנית</b>		
--	---------------------------	--	--

		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
--	--	------------------------	--

3548 מ"ר.

	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
--	------------	--------------------	--

מתן תוקף

	<b>1 מספר מהדורה בשלב</b>		
--	---------------------------	--	--

	<b>19.12.2011 תאריך עדכון המהדורה</b>		
--	---------------------------------------	--	--

	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	
--	--------------------	--------------------------	--

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

כן

- ועדה מחוזית

- **לפי סעיף בחוק**

לא רלוונטי

- **היתרים או הרשאות**

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- **סוג איחוד וחלוקה**

- ללא איחוד וחלוקה.

- **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223300
		קואורדינטה Y	628750
1.5.2	תיאור מקום	בשכונת גיבל מוכבר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גיבל מוכבר
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לי"ר	לי"ר	-	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
2683א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2683א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2683א ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	15.3.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	19.4.2010	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, גובה, מס' יחיד, קווי בניין ושטחי הבנייה המירביים.	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	19.4.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	19.4.2010	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

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.

### 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	
										לייר	מגיש התכנית
לייר	לייר	לייר	052-2963334	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080652753	עאדל גטאביס	לייר	מגיש התכנית	
לייר	לייר	לייר	050-5386248	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080576077	שפיק אבו דהים	לייר	מגיש התכנית	
לייר	לייר	לייר	0522-381179	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080797939	אחמד אבו אדהים	לייר	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	
										לייר	בעלי הקרקע
לייר	לייר	לייר	052-2963334	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080652753	עאדל גטאביס	לייר	בעלי הקרקע	
לייר	לייר	לייר	050-5386248	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080576077	שפיק אבו דהים	לייר	בעלי הקרקע	
לייר	לייר	לייר	0522-381179	גיבל מוקבר - ירושלים	לייר	לייר	080797939	אחמד אבו אדהים	לייר	בעלי הקרקע	

#### 1.8.3 עורך התכנית 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	עורך ראשי
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	לייר	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	עורך ראשי
tgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768.	לייר	תופיק גיברה מודדים	991	056261837	תאופיק גיבארה	מודד מסמך	עורך 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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"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**

הקמת 5 בנייני מגורים חדשים וקביעת 24 יחיד בשטח התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 מיוחד לאיזור מגורים ב' ולדרך ציבורית.
2. הגדלת מספר הקומות מ 2 הקומות המאושרות ל 4 קומות.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מספר יחיד ל 24 יחיד לכל שטח התכנית.
5. קביעת בנייני עבר 5 בנייני מגורים חדשים וקביעת שטח מסחר לשתי חנויות בקומת הקרקע, בניין מס' 1, בתא שטח מס' 1.
6. קביעת שטחי הבנייה: (בניין מס' 1) 1564.2 מ"ר מתוכם 1054.8 מ"ר עיקרי למגורים ו 80.1 מ"ר עיקרי למסחר ו 429.3 מ"ר שירות, (בניין מס' 2) 704 מ"ר מתוכם 512.6 מ"ר עיקרי ו 191.4 מ"ר שירות, (בניין מס' 3) 763.7 מ"ר מתוכם 547 מ"ר עיקרי ו 216.7 מ"ר שירות, (בניין מס' 4) 725.7 מ"ר מתוכם 522.2 מ"ר עיקרי ו 203.5 מ"ר שירות, (בניין מס' 5) 744.3 מ"ר מתוכם 560.8 מ"ר עיקרי ו 183.5 מ"ר שירות.
7. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
8. קביעת הוראות בנייני ותנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י	-	3197.4	2106.9+	1090.5	מ"ר	מגורים
תכנית 2683א	-	24	12+	12	מס' יחיד	
	-	80.1	80.1+	-	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	בין / וגר להתייחס		
			1,100	1,2,3	מגורים ב'
				100,101	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
82%	2908	82%	2908
18%	640	18%	640
100%	3548	100%	3548

  

מצב מוצע		מצב מאושר	
מגורים ב'	יעוד	מגורים 6 מיוחד	יעוד
2908		2908	
640		640	
3548		3548	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
	מגורים
	מסחר
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ב.	תנאים להיתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> </ol>
ג.	חניה <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</li> <li>2. החניה תוכשר בתחום שטח המגרש ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</li> </ol>
ד.	סטיה ניכרת <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תוספת יחידות דיור/תוספת קומות/תוספת שטחי בניה/ בתחום התכנית ומעבר לקבוע בה תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> <li>2. 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.</li> </ol>
ה.	קולטי שמש על גג הבנין <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח המיועד לדרך לאורך המגרשים. ביצוע הנ"ל יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
ב.	השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים כאשר הוא פנוי מכל בנין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה (כוללים)	הכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	מרחק בין קווי בנין						מתוחות לכניסה הקובעות (1)	קדמי	ימני	שמאלי	אחורי	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות											עיקרי
	1	924	מגורים: 1054.8		429.30	0	1564.2	169%	35%	8	8.6	18	4	0	כפי שסומן בתשריט				
			מסחר: 80.1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1					0
			בניין 2: 512.6		96.6	0	1467.7	153%	35%	8	8.4	18	4	1					0
מגורים כי	2	956	בניין 3: 547.0		100.2	0	1470.0	143%	35%	8	7.8	18	4	1					
			בניין 4: 522.2		96.6	0	1470.0	143%	35%	8	7.8	18	4	1					
			בניין 5: 560.8		96.6	0	1470.0	143%	35%	8	7.8	18	4	1					

(1) – כלל קומות מרתף.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירכיים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. פסולת בנין:</b>
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
<b>6.2. רשות העתיקות:</b>
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.
<b>6.3. היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.4. הפקעה לצורכי ציבור:</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.5. חלחול מי נגר</b>
ייוותרו 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).
<b>6.6. חלוקה ורישום</b>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין 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 החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י שנקבע בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
<b>6.7. גדר להריסה</b>
ה גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>6.8. חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>
<p>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 רעידות אדמה.</p> <p>היתר לתוספות בניה 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:</p> <p>א. 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.</p> <p>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).</p>