

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המחוזית  
 1.9.02.2012  
 בתקבל

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 13388
תוספת 2 קומות בבנין קיים בשכונת גיבל אל מוקבר.

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים מיוחד לפי תכנית 2691.  
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים א'. תוך בגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין  
המאושרים והכשרה לבניה הקיימת ללא היתר.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיים בנין בן קומה אחת על קומת מסד חלקית.  
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תוספת 2 קומות בבנין קיים בשכונת ג'בל אל מוקבר.

שם התוכנית  
שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

875 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

12.02.12 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/900

קואורדינטה Y 629/650

גיבל אל מוקבר,

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב גיבל אל מוקבר

שכונה גיבל אל מוקבר

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	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	לא מוסדר

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**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	י.פ. 687	שנה עברית: י" תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2691	שוני	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2691 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2961 ממשיכות לחול.	3448	05.05.1987

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.2012	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.2012	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.2012	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	גיבר סאג'י	10.11.10	1	ל"ר	1/250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

\*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						סילוואן- ירושלים			ל"ר	080803109	אבו ד'אב פריז		

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							ל"ר			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				סילוואן- ירושלים		080803109	אבו ד'אב פריז		ל"ר

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164- ירושלים			080441975	74623	אבו נגאם מתמד	אדריכל	עורך ראשי
musa3@bezeqint.net			02-6567605	בית חנינה- ירושלים			021843941	1310	מורחא מוחסן	מודד	מודד
g-handasa@bezeqint.net			072-2127301	ת.ד. 40400-58 סיבה- המשולש			034568717	113130	ניב סאג'י	מהנדס כבישים	מהנדס כבישים

**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
הועדה המקומית. הועדה המחוזית.	ל"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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים מיוחד למגורים א'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת.
  - ב. תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
  3. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין ל- 581.60 מ"ר מתוכם 416 מ"ר שטחים עיקריים ו 165.6 מ"ר שטחי שירות.
  4. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד בבנין.
  5. הגדלת מס' הקומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
  6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
  7. קביעת הוראות בגין גדר וסככה להריסה.
  8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  10. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.875 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 2691		416.0	197.25+	218.75	מ"ר	מגורים
25%- זכויות בניה.						
		3	+ 2	1	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	הריסה
		עצים לשימור
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		1
		A1

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	שם ייעוד: מגורים א'.
4:1:1	שימושים
א.	מגורים.
4:1:2	הוראות

- א. **עיצוב אדרכלי:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ב. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**
1. תותרנה תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת 2 קומות לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1)
  2. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  3. זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
  4. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 3.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
6. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

7. 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

8. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה, שטח עם זיקת הנאה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ג. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור התכנית אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ד. קולטי שמש על הגג :

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

ה. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ו. רשות העתיקות :

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ז. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב :

1. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.

2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לשטח עם זיקת הנאה.

ח. גדר וסככה להריסה :

הגדר וסככה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לנכנסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מסל תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת				מעל	שטחי בניה סה"כ					מתחת לנכנסה הקובעת
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	1	3	11.92	3	66	581.6	110	-----	416.0	875	1	מגורים א'

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התעני"ב 1992.

גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- 6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

**6.2 רישום התכנית**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית וזאת כתנאי לקבלת קווי בנין, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.  
 וזאת תוך שמונה חודשים 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"ח-1965.

**6.3 חלחול מי נגר:**

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).

**6.4 סטיה ניכרת:**

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 -מס' יחידות הדיר המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 -קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 - מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.5 שמירה על עצים בוגרים לשימור:**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
 ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

**6.6 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- היתר לתוספות בנייה 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:
- 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.
- 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).
- 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.

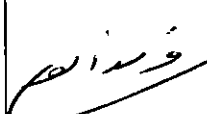
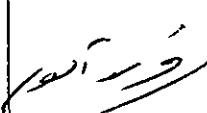
**7. ביצוע התוכנית: ל"ר****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080803109	אבו דיאב פריד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080803109	אבו דיאב פריד	בעלי עניין בקרקע
12.02.12		אבו גאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	080441975	אבו גאם מחמד	עורך התכנית