

# קגחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית  
תאריך: 11.01.12  
מס' תוכנית: 13962

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13962

שם תוכנית: בניה חדשה בשכונת ג'בל אל מוקבר

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מס' תוכנית מס' 13962                  אישור תכנית מס' 13962                  הועדה המקומית החלטה לאשר את התכנית                  בשיבה מס' 1/12 ביום 11/12                  מינהל תכנון יו"ר העיר</p>	

**דברי הסבר לתוכנית 13962**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 6 לפי תכנית מס' 2683 המאושרות.  
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב ודרך משולבת, תוך הגדלה במס' הקומות  
המרביים ושינוי בקווי הבנין המאושרים.  
**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
השטח הוא רק ממבנים.  
**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

<p>בניה חדשה בשכונת גיבל אל מוקבר.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13962</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1424.0 מ"ר.</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>12.02.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>			
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223/000 קואורדינטה X  
628/075 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום אל עבידה-גיבל אל מוקבר-
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה רחוב מספר בית  
אל עבידה-גבל אל מוקבר-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31240	לא מוסדר	לי"ר	לי"ר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

**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 שנה לועזית: 16.7.59

15.03.1996	4391	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית 2683א	שינוי	תכנית 2683א
------------	------	---	-------	-------------

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
22.03.1996	4393	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
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.12	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי(נספח מס' (1)
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.12	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	12.02.12	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אל עבדיה- ירושלים				080447113 035772276	רביעיה שחאדה רביעיה עבד	

### 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

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				אל עבדיה-ירושלים			080447113 035772276	רביעיה שחאדה רביעיה עבד		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamo ffice@yahoo.com	02-6274686	0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164-ירושלים			74623	080441975	אבו ג'אם מוחמד	אד"ר	
	0522432828			בית חנינה-ירושלים-			1058	029942513	האג' יחיא אשרף	מודד	

**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 להקמת 2 בנייני מגורים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 למגורים ב' ולדרך משולבת.
2. קביעת בינוי להקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת חניה חניה ומחסנים משותפת.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 2848 מ"ר מתוכם 1742.3 מ"ר שטחים עיקריים ו 1105.7 מ"ר שטחי עזר.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
5. קביעת מספר יח"ד ל-20 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –

1.424 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 37.5% זכויות בניה. תכנית 2683 א.	1742.3		1208.3+	534.0	מ"ר	מגורים
	20		+15	5	מס' יח"ד	

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", גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מוגרם ב'
		1	1
	הריסה		
	1	10	דרך משולבת

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	מ"ר	יעוד
85%	1212	1424	6 מוגרם ב'
15	212		דרך משולבת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	<p><b>עיצוב אדרכלי:</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<b>.ב</b>	<p><b>הוראות בינוי ופיתוח:</b></p> <p>1. תותר הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים משותפת.</p> <p>2. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 20, בבנין 1 (המערבי) יהיו 12 יח"ד ובבנין 2 (המזרחי) יהיו 8 יח"ד.</p> <p>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.</p> <p>3. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.</p>

<p>ג.</p>	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח :</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לנטיעת עצים ומערכת השקיה בדרך המשולבת עבור מחלקת הגננות אגף שפ"ע.</p> <p>6 גדר להריסה :</p> <p>הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ותהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .</p>
<p>ד.</p>	<p><b>חניה :</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
<p>ה.</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג :</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ו.</p>	<p><b>פסולת בנין :</b></p> <p>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.</p>

ו.	<p><b>רשות העתיקות:</b>  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.</p>
ז.	<p><b>סטיה ניכרת:</b>  גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת 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 נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח.	<p>תמ"א 4/ב/34 מי נגר.  בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.</p>
<b>4.2 דרכים:</b>	

4.2.1 "דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"

4.2.2 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לקובעת				
למי המסומן בתשריט	למי המסומן בתשריט	למי המסומן בתשריט	1	4	-15.18	35	16.6	12	162	1974.5	740	1	1212	1	מגורים ב'
										2848	365.7				
										840	141				
										2848	365.7				

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) התשנ"ב 1992.

\* גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

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

- 6.1.1 הוועדה 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 הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, 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 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"ח - 1965, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התוכנית****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 - 8 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: רבאיעה שחאדה רבאיעה עבד	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080447113 035772276		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: רבאיעה שחאדה רבאיעה עבד	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 080447113 035772276		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	