

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p><b>משרד הפנים</b>                  לשכת התכנון מחוז ירושלים                  12-11-2013  <b>נתקבל</b></p> </div>
תוכנית מס' 13166	
תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר - ירושלים	

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8.6.13</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>עלה גלפר</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גבל אלמוכבר .  
שטח התכנית : כ-600 מטר .  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת אחוזי הבניה .  
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת לפי תכנית א2683 .  
התכנית נמצאת בחלקה באזור מגורים 6 ובחלקה בשטח נוף פתוח .  
בשטח קיים מבנה מגורים בן 3 קומות .  
קיים היתר בניה מס' 99/474 למבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית .  
מוצעת קומת מגורים נוספת מתחת למבנה הקיים וכן קומת חניה תת קרקעית . סה"כ 4 קומות מגורים  
וקומת חניה תת קרקעית .  
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13166	מספר התוכנית		
552 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
• תוקף	שלב		
01	מספר מהדורה בשלב		
23,06,13	תאריך עדכון המהדורה		
		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223/475  
קואורדינטה Y 628/850

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

ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית  
ג'בל אל מוכבר ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	לא מוסדר	ל"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים
15/09/96	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית מספר א2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית א2683 ממשיכות לחול.	• ביטול	א2683
15/01/04	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	07/11/2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	07/11/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	07/11/2012	1	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	נספח בינוי

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. \* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, שטחי הבנייה, מספר יחידות הדיור וקווי הבניין המרביים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
ל"ר	מוחמד משעל	08065796	ל"ר	ל"ר	ל"ר	גיבל מוקבר ת.ד. 51802 ירושלים					

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל"ר מוחמד משעל	08065796	ל"ר	ל"ר	גיבל מוקבר ת.ד. 51802 ירושלים				
•	אחמד משעל	028194637			גיבל מוקבר ת.ד. 51802 ירושלים				
•	אברהם משעל	033667791			גיבל מוקבר ת.ד. 51802 ירושלים				

#### 1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	55630578	66610			רח' הנביאים 18. ת.ד. 17206 ירושלים	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך	33238536	1168			בית חנינה ירושלים	02-6567605		02-6567604	Musa3@bezeqint.net

**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

תוספת בניה למבנה קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח ואזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
- 2- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.
- 3- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 677 מ"ר שטח עיקרי.
- 4- תוספת קומה מתחת ל3 קומות בניוית, סה"כ 4 קומות.
- 5- תוספת קומת חניה תת קרקעית.
- 6- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
- 7- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.552
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	677		+540	137	מ"ר	מגורים ב'
	4		+2	2	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	
דרך מאושרת	501	

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.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	חניה	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
<b>ב.</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ג.</b>	<b>פסולת בנין</b>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>ד.</b>	<b>תנאים להיתר בניה</b>	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה, ביצוע האטימה המסומנת בנספח הבינוי בקומת החניה.
<b>ה.</b>	<b>רשות העתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>ו.</b>	<b>היטל השבחה</b>	א. הועדה 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.
<b>ז.</b>	<b>חניה</b>	א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת קבלת היתר בניה.
<b>ח.</b>	<b>גמישות</b>	א. יותר שינוי של עד 1מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
<b>ט.</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יח"ד כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. קוי הבנין 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.
<b>י.</b>	<b>בנין/גדר בניה להריסה</b>	המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה

<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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. 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>ג. 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> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p><b>חיזוק מבנים – תמ"א 38</b></p>	<p><b>יא.</b></p>
---	-------------------------------------	-------------------

	<p><b>4.2 שם ייעוד: דרכים</b></p>
	<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. מעבר להולכי רגל</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. מעבר לרכב</p>	<p>ג.</p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>
<p>א. תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p>	<p>ב.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט			1	4	9.06	-	4	50	170	919	162	0	80	677	542	001	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* הקומה העליונה היא קומה חלקית בהתאם לנספח הבינוי.

\*\* מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 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"ה-1965, ובכפוף לכל דין.



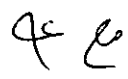
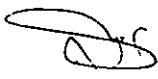
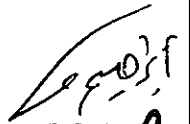
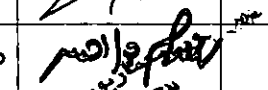
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהיכף 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	
11.11.13			08065796	מוחמד משעל	מגיש התוכנית
11.11.13			08065796	מוחמד משעל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
11.11.13			08065796	מוחמד משעל	בעלי עניין בקרקע
11.11.13			028194637	אחמד משעל	
11.11.13			033667791	אברהים משעל	
12.11.13	 <b>SAWA</b> סודה Architects		055630578	שמואל דודסון חסו עבד אלקאדר	עורך התכנית