

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

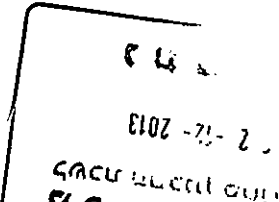

תוכנית מס' 12528 א

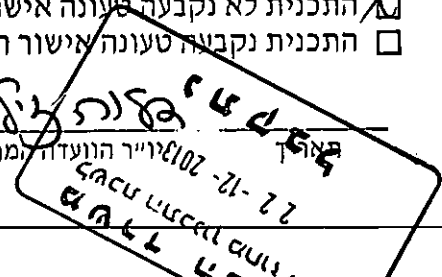
מבני מגורים בדרך "אל מלעב", גיבל אל מוכבר

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
1965 התשכ"ה חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:	

לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה מעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 	
---	--

--	--

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

שתי החלקות 1 ו-2 הצמודות בשטח התכנית נמצאות בדרך "אל-מלעב" צפון מערב למגרש הכדור רגל בגיבל אל מוכבר (ערב סוואחרה). על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר 2683א אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים 6 (37.5% זכויות בניה).

בחלקה מספר 1 קיים בניין בן 3 קומות ובחלקה מספר 2 בניין בן שתי קומות, הכל משמש למגורים.

מספרי החלקות 1 ו-2 נלקחו מתכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) אשר נעשה על שתי החלקות.

**ב. עיקרי בקשת התכנית**

התכנית מבקשת בעיקר הגדלת אחוזי הבנייה בשתי החלקות וכמו כן הכשרת תוספות הבנייה הקיימות ותוספת שתי קומות חדשות בחלקה מספר 1 ושתי קומות חדשות בבניין מספר 2.

עפ"י תכנית המתאר החדשה נקבע איזור החלקה לאיזור מגורים עד 4 קומות 160% אחוזי בניה.

**ג. בעלי הקרקע**

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע לפי מסמכי הוכחת הבעלות.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מבני מגורים בדרך "אל מלעב", גיבל אל מוכבר

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** : שם התוכנית

יפורסם ברשומות

12528א'

מספר התוכנית

2318 מ"ר.

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורות שלב**

**1 מספר מהדורה בשלב**

**8.12.2013 תאריך עדכון המהדורה**

**1.4 סיווג התוכנית** : סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

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

ל"ר

לפי סעיף בחוק

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 223575

קואורדינטה Y 628540

**1.5.2 תיאור מקום** גיבל אל מוכבר, איזור אל סוואחרה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ירושלים  
גיבל אל מוכבר  
אל סוואחרה  
ל"ר

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	כל הגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/3/1996	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683א'	ביטול	2683א'
לא רלבנטי	לא רלבנטי	תוכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62	ביטול	62- תכנית המתאר של ירושלים
15.1.2004	י.פ 5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166- תכנית חניה בירושלים
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022א

1.7 מסמכי התכנית								
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	08.12.2013	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	08.12.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מוהנד עומר	08.12.2013	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בנוי

כל מסמכי התכנית 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.

\* מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, מסי יח"ד ו מסי קומות.

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	052-2571186	ל"ר	דרך "אל-מלעבי" גיבל אל מוכבר - ירושלים		ל"ר	ל"ר	081004913 080783202	שקיראת גואד שקיראת מחמד	ל"ר

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ל"ר	ל"ר	052-2571186	ל"ר	דרך "אל-מלעבי" גיבל אל מוכבר - ירושלים	ל"ר	ל"ר	081004913 080783202	שקיראת גואד שקיראת מחמד	ל"ר	• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	ת.ד. 4049 - טייבה 40400	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
ל"ר	09-7995820	050-6349002	09-7995820	טייבה 40400	תוופיק גיבארה	991	056261837	תוופיק גיבארה	מודד מוסמך	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
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**

תוספת קומות ובינוי עבור שני מבנים קיימים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ב'.
2. קביעת מספר יחיד ל 7 יחיד בתא שטח מס' 1 ו- 7 יחיד בתא שטח מס' 2.
3. הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרות ל 4 קומות מעל המפלס 00.
4. קביעת שטחי הבנייה: (תא שטח מס' 1) 908 מ"ר ו 78 מ"ר שטחי שירות, (תא שטח מס' 2) 1034 מ"ר ו 127 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.318 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית מס' א2683	-	1942	1073+	869	מ"ר	מגורים
-	-	14	8+	6	מס' יחיד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	עץ להעתקה	עץ לשימור	בנין / גדר להריסה		
101	לייר	לייר	1,2	1,2	מגורים ב'

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2318	מגורים ב'		100%	2318	מגורים 6
100%	2318	סה"כ		100%	2318	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	
	הוראות	4.1.2
א.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
ב.	<b>הריסת גדרות</b>	<p>1. הגדרות המסומנות בסימון הריסה הינם גדרות המיועדות להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>4. סימון המרפסת להריסה בתא שטח מספר 1 בתשריט הינו רק עבור המרפסת בקומה ב' וזאת על פי המסומן להריסה בנספח הבנוי.</p>
ג.	<b>קווי בניין</b>	קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ד.	<b>מתקני תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ה.	<b>חניה</b>	<p>1. החניה תאושר בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד.</p> <p>3. ביצוע המעבר ברכב יהיה ע"י ועל חשבון הזמים.</p>
ו.	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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.</p>
ז.	<b>קולטי שמש על גג הבניין</b>	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

	<b>י. תנאים להיתר בניה</b>	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>5. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח מעבר לרכב.</p> <p>6. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>כ. החדרת מי נגר</b>		<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ, חלוקים, וכד' ).</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ימני	שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים	1	845	908	78	-	-	7	117%	8.3	34%	4	-	כמסומן בתשריט			
	2	1,155	1034	127	-	-	7	100.5%	6.1	30%	4	-				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(\*) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 15.03 מ'.  
 (\*\*) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 14.93 מ'.

**6. הוראות נוספות**

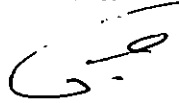
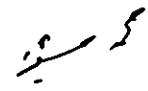

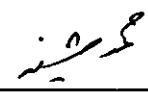
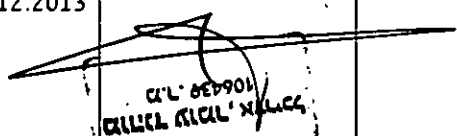
<b>6.1 הוראות בנושא עתיקות</b>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"יח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<b>6.2 היטל השבחה</b>	
<b>א.</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>ב.</b>	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.3 זיקת הנאה</b>	
<b>א.</b>	השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי
<b>ב.</b>	שטח זה יפותח כמעבר לרכב(רמפה) על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
<b>ג.</b>	מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
<b>6.4 פסולת בניין</b>	
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<b>6.5 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 רעידת אדמה.</p> <p>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:</p>	
<b>א.</b>	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.
<b>ב.</b>	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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
<b>ג.</b>	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.

<b>6.6. הוראות רישום</b>	
א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.	
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	

<b>7. שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

<b>8. מימוש התכנית</b>	
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.	

<b>חתימות</b>	<b>9.</b>
---------------	-----------

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08.12.2013			081004913	שקיראת גיוואד	מגישי התוכנית
08.12.2013			080783202	שקיראת מחמוד	
08.12.2013			081004913	שקיראת גיוואד	בעלי עניין בקרע
08.12.2013			080783202	שקיראת מחמוד	
08.12.2013			027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית