

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

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

27.09.2008

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14080

תוספת יח"ד במגרש מגורים ג'בל אל מוכבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.9.08</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><u>בנימין נתנאל</u>          יו"ר הוועדה המחוזית      נאמן</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.

שטח התכנית : 487 מטר.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבניה הקיימת.

התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.

התכנית נמצאת באזור מגורים מיוחד על פי תכנית 2691.א.

התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מרבית מקומות החניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה הדרוש.

בשטח קיים מבנה מגורים אחד בנוי ללא היתר וקיימת לגביו תביעה משפטית.

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

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

תוספת יח"ד במגרש מגורים ג'בל אל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14080 מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 544 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • תוקף

01 מספר מהדורה בשלב

25/09/13 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם ברשומות

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

- לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה X 222/950
  - קואורדינטה Y 629/700
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפריסם ברשומות
  - נפה ירושלים
  - יישוב ירושלים
  - שכונה גיבל אל מוכבר
  - רחוב ל"ר
  - מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

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**

--

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/07/59
א2691	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית א2691	3648	09/04/89
תכנית חניה 5166/ ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות מק/5022/א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4842	30/01/00

## 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 שמוליק חסן עבד אלקאדר	14/05/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אלקאדר	14/05/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אלקאדר	14/05/2010	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, 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 (*)
לי"ר	מחמד חוסיין עבידאת	080575228	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ג'בל מוקבר ירושלים					

#### 1.8.2 יזם בפועל

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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	080575228	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ג'בל מוקבר ירושלים				

#### 1.8.4 עורך התכנית 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	אדריכל	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	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 בינוי על מבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב
2. קביעת בינוי להרחבת מבנה קיים ולתוספת שטחי בניה וקומות למבנה בן 4 קומות.
3. קביעת הוראות בגין הריסה של גדר/ מדרגות/ מבנה.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-600 מ"ר, מתוכם 416 מ"ר שטחים עיקריים, 28 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-156 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
5. קביעת 3 יח"ד בשטח התכנית
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה
8. קביעת הוראות לשביל.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
10. קביעת הוראות לחניה תת קרקעית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.544
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2691 א	416		+280	136	מ"ר	מגורים
	3		-	לא מוגדר בתכנית המאושרת	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
		עצים לשימור			001	מגורים ב'
					501	שביל

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			← 1	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42	340	מגורים ב	← 1	100	544	איזור מגורים מיוחד
38	204	שביל				
100	544	סה"כ		100	544	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	יעיצוב אדריכלי
ב.	קוי בניין
ג.	קולטי שמש על הגג
ד.	פסולת בנין
ה.	תנאים להיתר בניה
ו.	רשות העתיקות
ז.	החדרת מי נגר
ח.	היטל השבחה
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
	קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט.
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
	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.
	א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש 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. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בנספח הבינוי. ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה על פי תב"ע 13468. תנאי זה מתחייב במידה ועדיין לא הוגשה ואושרה תכנית מפורטת לדרך זו.
	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.
	היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדר כגון חצץ או חלוקים.
	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.
	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. א. 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: 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. 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).

		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.
יא.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
יב.	בנין/גדר בניה להריסה	המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יג.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים לשימור בתשריט, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3מ' מהיקף גזעי העצים לשימור. ד. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.
יד.	גמישות:	א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.
טו.	סטיה ניכרת:	א. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. 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. ד. כל המסומן להריסה בנספח הבינוי יהיה תנאי להיתר בניה. סטייה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

	<b>4.4 שביל:</b>	
	<b>4.4.1 שימושים</b>	
	א. מעבר להולכי רגל	
	ב. מעבר לרכב.	
	ג. גינון ונטיעות	
	<b>4.4.2 הוראות</b>	
	א. תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.	
	ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל ציבורי. יותר בו מעבר ציבורי לכלי רכב ולהולכי רגל.	

## 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 (%)	שטחי בניה מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	כמסומן בתשריט			1	3	10.90	9	3	45	177	600	73	83	-	28	416	340	001	מגורים ב

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

אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 131%.

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ מדרגות וחדר יציאה לגג עד גובה 12.60 ומעקה תקני.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.


**7. ביצוע התוכנית****7.1**


לי"ר

**שלבי ביצוע****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		מחמד חוסיין עבידאת	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
		שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	

תאריך:	חתימה:	מחמד חוסיין עבידאת	בעל עניין בקרקע
	