

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 14106</b>
<b>שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר</b>

מס' תכנית  
 19-12-2010  
 לשכת התכנון המחוזיים  
 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>24.10.13</u>                      לאשר את התכנית                 </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר                 </p> <p> <u>רנן זקס</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית                 </p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.

שטח התכנית : 567 מ"ר.

התכנית נימצאת באזור מגורים מיוחד על פי המצב המאושר .

התכנית מציעה 160% בניה ב-4 קומות, כולל קומת מרתף, אזור מגורים ב'.

בשטח התכנית קיים בנין ישן בן קומה. מצידו נבנתה תוספת ומעליו נבנתה קומה נוספת ללא היתר.

קיימת תביעה משפטית לקומה השניה.

התכנית מבקשת להכשיר את המבנה הקיים וכן להוסיף קומת מרתף וקומת מגורים עליונה.

גג המבנה ישמש לחניה.

סה"כ קיימות בשטח 3 יח"ד. התכנית מבקשת להוסיף עוד 2 יח"ד סה"כ 5 יח"ד.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	14106	
1.2	שטח התוכנית	0.567 דונם.	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 01	
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 09/12/13 <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• לא</li> </ul>	יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה X 223/075
  - קואורדינטה Y 629/750
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת גיבל אל מוכבר
- 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 גיבל אל מוכבר
  - רחוב לי"ר
  - מספר בית לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30919	• לא מוסדר	חלק	-	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"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 תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
05/05/87	3448	תכנית זו מבטלת את תכנית 2691	• ביטול	2691
21/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 / ב'
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מקו' 5022א'

## 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	04/03/12	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	04/03/12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	04/03/12	1	ל"ר	1:100	* 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	חדר דמירי	80034390	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים גיבל אלמוקבר ת.ד. 17206	02-6734303				

## 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				

## 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
בעלי עניין	חדר דמירי	80034390	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים גיבל אלמוקבר ת.ד. 17206	02-6734303			

## 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	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מוסמך	33238536	1168	שירות הנדסה מדידות ופיתוח		בית חנינה כביש ראשי	02-6567605		02-6567604	

**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**

הגדלת זכויות בניה, מספר יח"ד ומספר קומות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. קביעת בינוי ל-5 יח"ד ב-3 קומות מגורים מעל קומת מרתף בשטח התוכנית.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות.
5. הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-5 יח"ד.
6. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 890 מ"ר, מתוכם 690 מ"ר שטחים עיקריים ו-200 מ"ר שטחי שירות
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה
8. קביעת הוראות לעצים לשימור ולהעתקה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.567

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות 2691	690		+548	142	מ"ר	מגורים
	5		+2	3	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
גשר/ מעבר עילי	הריסה	עצים להעתקה	001	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.

#### טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	567	אזור מגורים ב		100	567	אזור מגורים מיוחד
100	567	סה"כ		100	567	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיטוט וכיחול אבן הבניין הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	קווי בניין
ד.	פסולת בנין
ה.	תנאים להיתר בניה
ו.	רשות העתיקות
ז.	החדרת מי נגר
ח.	היטל השבחה
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
	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. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ה. הגשת תכנית למתקן אשפה עבור עגלה של 1000 ליטר לאישור האגף לתברואה. ו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום. ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת המחלקות הבאות: מיפוי ומדידות, תברואה, נגישות והמחלקה לשירותי כבאות, והטמעת הנחיותיהן בתכנית.
	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.
	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר 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.

ט.	חניה	<p>א. תותר חניה בתוך גבולות המגרש ועל גג הבניין כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפה מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
י.	גמישות	<p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
יא.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ג. מספר יחידות הדיור המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. 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).</p>
יב.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<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>1. 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> <p>2. 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>3. 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>4. 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>
יג.	מבנה להריסה	<p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להפקדת התכנית עפ"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.</p>
יד.	שמירה על עצים בוגרים לעצים - להעתקה	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות להעתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות, וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
טו.	בתוספת בניה על גג בנין משותף:	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני						צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי מגורים	שרות	עיקרי	שרות												
																שרות	עיקרי	
מגורים ב	1	567	690	120	-	80	890	157	39	5	9	12.30	3	1	כמסומן בתשריט			

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

**6. הוראות נוספות****חלוקה ורישום**

- 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 16.12.13	חתימה: 	שם: חדר דמירי	מגיש התוכנית
תאריך: 16.12.13	חתימה:  P.O. Box 1204 Jerusalem Architects d_son@netvision.net.il 0972-2-6794303	שם: שמואל דוידסון עבד אלקאדר חסן	עורך התוכנית
תאריך: 16.12.13	חתימה: 	שם: חדר דמירי	יזם בפועל
תאריך: 16.12.13	חתימה: 	שם: חדר דמירי	בעל עניין בקרע