

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14322

שם תוכנית: הכשרת בניה ותוספת יח"ד בשכ' 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                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית לתכנון ובניה                  ל.ב.מ.                  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>ב.ד. זילבר                  יו"ר הוועדה המחוזית                  תאריך: _____</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p><b>משרד הפנים</b>                      לשכת התכנון המחוזית</p> <p>28.08.2014</p> <p><b>בתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית 14322**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 6 לפי תכנית א2683 .  
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין  
המאושרים .

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
קיים בנין בן 3 קומות, קומה א' ו ב' ללא היתר .  
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס .

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת בניה ותוספת יח"ד בשכ' ג'בל אל מוכבר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14322	מספר התוכנית			
. 861 מ"ד		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
02.08.14	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/235  
קואורדינטה Y 629/475
- 1.5.2 תיאור מקום אל צלעה-גיבל אל מוכבר, ירושלים.
- 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 אל צלעה  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	• לא מוסדר	חלק	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"ת תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

15.03.1996	4391	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2683א.	ביטול	2683א
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.08.14	1	לי"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.08.14	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.08.14	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריטת התוכנית

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.

\*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בנין.

### 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	גיש/ חלקה (*)
	מוחתסב פלאח	080435498				גבל אל מוכבר- ירושלים		0509853339			

#### 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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מוחתסב פלאח	080435498			ג'בל אל מוכבר- ירושלים		0509853339		

#### 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	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	עומרי האני	027606979	1180			צלאח אל דין- ירושלים				

**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
ל"ר	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 לתוספת קומות ויחיד לבנין מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. תוספת אגף חדש מזרחית לבינוי הקיים הכולל:
  - תוספת בניה לשם יצירת קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
  - תוספת 3 קומות מעל קומת החניה התת קרקעית לשם יצירת 3 יחיד חדשות.
  - ב. תוספת 2 קומות עליונות לשם יצירת 4 יחיד חדשות (קיימות בפועל ללא היתר).
  - 3. הגדלת מס' הקומות המירביים ל 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
  - 4. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1097 מ"ר מתוכם 682 מ"ר שטחים עיקריים ו 415 מ"ר שטחי שירות.
  - 5. הגדלת מס' יחיד מ 1 ל 8 יחיד.
  - 6. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
  - 7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
  - 8. קביעת הוראות למימוש התכנית.
  - 9. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
  - 10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו/או להעסקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.861 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית מס' 0.375א2683 זכויות בניה.		682	+ 359.1	322.9	מ"ר	מגורים
		8	+7	1	מס' יחיד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		הריסה	עצים לשימור/העתקה	1	מגורים ב'.
		1	1		

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%	861	מגורים ב'		100%	861	מגורים 6

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ב'.</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א. מגורים</b>	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א. עיצוב אדרכלי:</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן לסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
<b>ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b> 1. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 8. 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. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שידרשו. 4. 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 הני"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. 5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ת. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חו"ד מחלקת מיפוי ומדידות, מחלקת נכסים, מחלקת מכבי אש, מחלקת נגישות ומחלקת תברואה. 8. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעה ווידוי קיומם של לפחות שני עצים בוגרים עבור כל יח"ד בתחום התכנית וחיבורם למערכת השקיה.	
<b>ג. חניה:</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	

<b>ד. קולטי שמש על הגג:</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>ה. פסולת בנין:</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>ו. 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.	
<b>ז. מבנה להריסה:</b> המבנים המסומנים בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
<b>ח. שמירה על עצים בוגרים - עצים שימור, עצים להעתקה:</b> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.	

<p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת:</p> <p>מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילת חלופות.</p> <p>5. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח לשמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>6. עצים שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>7. עצים להעתקה: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>8. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>9. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיונתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס 4.</p>
<p><b>ט. היטל השבחה:</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
<p><b>י. רישום התכנית:</b></p> <p>1. 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.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<p><b>יא. החול מי נגר:</b></p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וחלוקים).</p>
<p><b>יב. סטייה ניכרת:</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p><b>יג. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)**	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (ית"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	1	3	10.20	31.1	9.3	8	127.4	1097	299	---	116	682	861	1	מגורים ב'

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

\*\* גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.  
\*\* מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד עד לגובה 11.20 מ'.

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

ל"ר

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

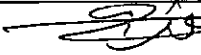

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## .8 חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: מוחתסב פלאח	מגיש התוכנית
מספר זהות: 0804359498		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: מוחתסב פלאח	בעל עניין בקרע
מספר זהות: 080435498		תאגיד:	