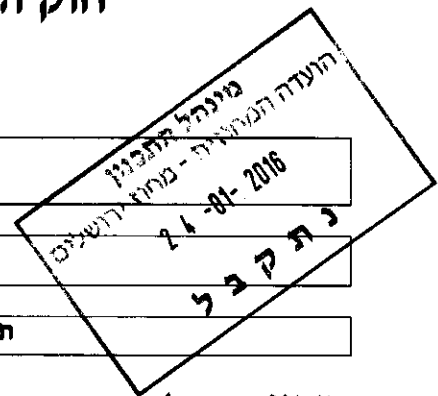


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 14306</b>
תוספת יח"ד במגרש מגורים . ג'בל אל מוכבר



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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים                      חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 21/01/2016 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.  
שטח התכנית : 883 מ"ר.  
על פי הכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 160% בניה.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר.  
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.  
התכנית נמצאת באזור מגורים 6 על פי תכנית 2683 א.  
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.  
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בקומת חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה הדרוש.

**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	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
14306	מספר התוכנית			
883 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
01	מספר מהדורה בשלב			
13/12/15	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפרסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מחוזית				
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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 223/125  
קואורדינטה Y 627/375
- 1.5.2 תיאור מקום** בתחום מזרח ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות
- נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה גיבל אל מוכבר  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241-	• לא מוסדר	חלק		

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
2683 א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות 2683 א	4391	15/09/96
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.	4847	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	חסן עבד אלקאדר שמוליק דודסון	30/12/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דודסון	30/12/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דודסון	30/12/2010	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

תפקיד	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)
פרטי	לי"ר	עבדיה מוסא	080661820	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים	02-6734303				

#### 1.8.2 יזם במועל

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	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	עבדיה מוסא	080661820	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים	02-6734303			
•	לי"ר	עבדיה יוסף	080661846	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים	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	אדריכל	שמואל דוידסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	טופ הנד להנדסה ופיתוח בע"מ	29128493	1196			צור באהר ירושלים	02-6718565		6723758	Top-hand@israv.net.il

**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**

בנית שני מבנים חדשים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים בגיבל אל מוכבר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מבנים ומסודות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני מבני מגורים חדשים בני 4 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת שימוש לצרכי רווחה בקומה התחתונה של בנין בי בשטח של 125 מ"ר.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2787 מ"ר, מתוכם 1070 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 125 מ"ר עבור צרכי רווחה ו-1592 שטחי שירות.
5. בבנין א השטח המרבי 1115 מ"ר מתוכו 532 שטחים עיקריים ו-583 מ"ר שטחי שירות
6. בבנין ב השטח המרבי למגורים 1547 מ"ר מתוכו 538 שטחים עיקריים ו-1009 מ"ר שטחי שירות 1251 מ"ר עבור צרכי רווחה.
7. קביעת 13 יח"ד בשטח התכנית
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.883
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכנית 2683 א		1070	+739	331	מ"ר	מגורים
		13	10+	3	מס' יח"ד	
		125	+125	-	מ"ר	ציבורי

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
						1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	883	מגורים מבנים ומוסדות ציבור		100	883	איזור מגורים 6
100	883	סה"כ		100	883	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	שטח ציבורי לצרכי רווחה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין
א.	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.
ד.	תנאים להיתר בניה
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.
ג.	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 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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ד.	קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.
ה.	קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.
ו.	הגשת תכנית למתקן אשפה ל-3 עגלות של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה.
ז.	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית המציגה את מיקום שטח ציבורי לצרכי רווחה למהנדס העיר או מי מטעמו.
ח.	תיאום עם מחלקת מיפוי ומדידות.
ט.	תנאי להיתר בניה הינו הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך, כולל מדרכה, ניקוז ותאורה לאורך המגרש.
י.	תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע של התכנית המפורטת לדרך לאורך המגרש.
יא.	תנאי להיתר בניה, הכנת תצ"ר.
ה.	רשות העתיקות
א.	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
ב.	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.

ז.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 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>
יא.	בנין/גדר בניה להריסה	<p>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>
יב.	גמישות:	<p>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.</p>
יג.	סטיה ניכרת:	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
יד.	לצרכי שטח ציבורי:	<p>א. שטח המסומן בקומת הקרקע בנספח הבינוי של בניין ב' והיקפו 125 מ"ר, אליו צמודה גינה, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור צרכי רווחה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים.</p> <p>ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים ותיקבע בעניין זה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע ובנייה בפועל של השטח המיועד לצרכי ציבור.</p> <p>ה. שטח זה מיועד להפקעה ומילוי עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	מס' בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	** תכסית תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
				עיקרי	שרות	עיקרי (גן ילדים)	שרות													
							מגורים												גן ילדים	
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	001	א	883	532	183	-	400	1115			7	8	12.80*	4	1	כמסומן בתשריט				
ב		538		159	113	12	850	1672			6	7	12.80	4	2	כמסומן בתשריט				
סה"כ				1070	342	113	1262	2787	316	42	13	15	12.80							

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. אחוזי הבניה המרביים למגורים מעל הקרקע הינם 160%.

\* מעל לגובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג עד לגובה-15.8 מטר.  
 \*\* התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

**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**

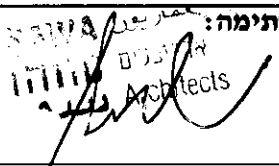
כל מבנה יבוצע בהינף אחד.


**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: 	עבדיה מוסא	מגיש התוכנית
--------	---	------------	-----------------

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

תאריך:	חתימה: 	עבדיה מוסא	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	עבדיה יוסף	