

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 9970

שם התכנית: מבנה מגורים בג'בל אל מוכבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית****תאור התכנית:**

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים של בניין שנבנה עם היתר כחוק על שטח שחלקו מסמן כמיועד לשצ"פ. כאשר חלק מהמבנה נבנה לא בהתאם לקווי הבניין על פי היתר הבניה. התכנית מצמצמת את שטח השצ"פ ומתאימה את המצב החוקי למצב הקיים בשטח.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 9.2.2016, אין באישור תכנית זו כדי לקבוע את הזכויות הקנייניות בשטח התכנית.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

מבנה מגורים מספר 1 (המערבי) בנוי מלפני 1968.  
מבנה מגורים מספר 2 בנוי (המזרחי), בשונה מהיתר הבניה הניתן.

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מבנה מגורים בגיבל אל מוכבר

מספר התכנית 9970

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.157 דונם

מהדורות	שלב	1.3
	מהדורה	
	תאריך עדכון המהדורה	

מתן תוקף 3  
11.2.2016

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

223067 קואורדינאטה X

629297 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** המבנה ממוקם בהתפתלות הדרך ממזרח לארמון הנציב.

צפונית לרחוב חיים ראובן קוברסקי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

רשות מקומית ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ג'בל מוכבר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30926	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2691	ביטול	2691 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓
12/05/1994	3264	4213	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/4558	ביטול	במ/4558 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166\א. הוראות תכנית 5166\ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166\א ✓
30/01/00	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק\5022\א. הוראות תכנית מק\5022\א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק\5022\א ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אדר' אילה רוטאל	11.2.2016	14		מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אדר' אילה רוטאל	15.8.2015	1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה, מספר קומות, קווי בניין ומספר יח"ד	27/08/2014		אדר' אילה רוטאל	1.8.2015	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		06/08/2014		אדר' אילה רוטאל	15.8.2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בעל ענין בקרקע /אחר	חוסיין עבידאת			ירושלים	(1)		050-5484760	050-5484760	

(1) כתובת : גיבל מוכבר.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוסיין עבידאת			ירושלים	(1)		050-5484760	050-5484760	

(1) כתובת : גיבל מוכבר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחר(1)	חוסיין עבידאת			ירושלים	(2)		050-5484760	050-5484760	

(1) בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית ע"פ פסק דין 2173\03 מתאריך 3.2.2009 אין באישור התכנית כדי לקבוע זכויות קניניות בנוגע לתכנית.

(2) כתובת : גיבל מוכבר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א', ביטול דרך מאושרת וקביעת בינוי למבנה מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת מס' יחיד מרבי 4 יחיד.
- ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) בניין 1- סה"כ שטח בנוי: 179 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי(מגורים): 163 מ"ר. שירות: 16 מ"ר בניין 2- סה"כ שטח בנוי: 712 מ"ר מתוכו עיקרי(מגורים): 472 מ"ר, עיקרי(מסחר) 156 מ"ר, שירות: 84 מ"ר.
- ג. קביעת מגרשים למגורים כולל קווי בניין מחייבים ומספר קומות מחייב.
- ד. הסדרת מבנה מגורים קיים שלא בהתאם להיתר הבניה (בנין 2)
- ה. שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים(בנין 2)
- ו. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים(בנין 2)
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה (בנין 2)
- ח. קביעת חנות וחזית מסחרית בחזית בנין 2, קביעת שטח למסחר 156 מ"ר (עיקרי).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	1.157
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	יח"ד	2	+2	4		
מגורים	מ"ר	177.5	+457.5	635		
מסחר	מ"ר	-	+156	156		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.  
 \* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מיוחד	712	61.5
שטח ציבורי פתוח	355	30.6
דרך מאושרת	90	7.9
<b>סה"כ</b>	<b>1157</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1100	95
דרך מאושרת	57.22	5

## מצב מאושר

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,157.22	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר בקומת הקרקע (בנין 2)	
הוראות	4.1.2

א.	הוראות בניוי	<p>1. נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, מס' יח"ד, גובה בניה, מפלסי ה-0.00 ומס' קומות שהינם מחייבים.</p> <p>2. מפלס ה-0,0 תא השטח ושני המבנים שעליו, יהיו כמפורט בנספח הבינוי והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטייה של חצי מטר ממנו בעת מתן היתר הבניה. וזאת במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל ישתנה. לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה-0,0 לגובה הכביש הגובל.</p> <p>3. תותר הקמת קומת מרתף בתחום קווי בניין עיליים.</p> <p>4. לא תותר הקמת מחסנים או מבנים אחרים בנפרד מהמבנים.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>1. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים ויוצבו עליהם קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. תותר בניית מצללות, בתחום קווי הבנין, המצללות יבנו מעץ או מתכת בשילוב צמחיה.</p>
ד.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 את האלמנטים שיידרשו כולל תכנון מפורט של החניון לרבות רמפות.</p> <p>3. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום</p>

<p>התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת 2 עצים בוגרים לפי דרישת מחלקת שפ"ע ברשות המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא:</p> <p>א. תאום עם רשות העתיקות.</p>		
<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יבוצעו בתחום מגרשי המגורים בלבד.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>	חניה	ה.
<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	פסולת בניין	ז.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בתקנון הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה, סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002</p> <p>3. מספר יח"ד יהיה כמצויין בנספח הבינוי. כל הגדלה במספר יח"ד למגרש יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה, סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002.</p>	סטייה ניכרת	ח.
<p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	חזית מסחרית	ט.
<p>אין באישור תכנית זו כדי לקבוע את הזכויות הקנייניות בשטח התכנית</p>	הסדרת שטח ומקרקעין	י.

42	דרך מאושרת
42.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
42.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	סה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	אחורי	קדמי													
	מעל הכניסה הקובעת										גודל מגרש כללי						
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	6.81 <sup>2</sup>	1	-	-	179	16	-	-	163	בנין 1	1157	מגורים	מגורים א <sup>1</sup>
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2 <sup>4</sup>	6.47 <sup>3</sup>	3	-	-	712			72	472	בנין 2		מגורים	מגורים א
				1						12	156					מסחר	
						4 <sup>5</sup>	43	77	891	28	156	72	635				סה"כ

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בניין מספר 1, מבנה קיים ומאושר, נבנה לפני 1967
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה +9.2.
- (4) לא כולל חדר יציאה לגג
- (5) אחוזי הבניה כוללים שטח שירות מתחת לכניסה קובעת.

**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.

**6.2. רשות העתיקות:**

א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.3. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4. ניתול מי נגר**

א. ייתרו לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).  
ב. מי הנגר יועברו לשצ"פ הסמוך בהתאם להוראות תמ"א 4/34 ב', ובתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.5. חלוקה ורישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.  
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.  
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**חיזוק מבנים - תמ"א 38**

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.

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - 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).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

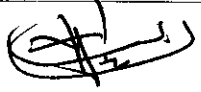
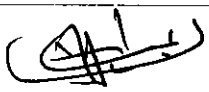
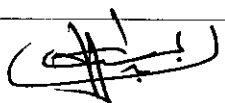
**7. ביצוע התכנית****7.1. שלבי ביצוע**

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

**7.2. מימוש התכנית**

תוקף התכנית יפקע ככל שלא יינתן היתר בנייה מכוחה בתוך ארבע שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

## .8 חתימות

תאריך:	סוג:	שם: חוסין עבידאת	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם: חוסין עבידאת	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: חוסין עבידאת	בעל עניין בקרע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: אילה רונאל	עורך התכנית
1.4.16		שם ומספר תאגיד: רונאל אדריכלים	
<b>רונאל אדריכלים</b> שביל המרץ 6, ת"א 6653522 טל. 03-5248806 פקס. 03-7280597			