

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

26/10/2022

תכנית מס' 101-0986554

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בגבל אלמוקבר רחוב זהרת אל צבאח סמטה 1 ירושלים יעוד הקרקע הינו איזור מגורים א' לפי תכנית 13223. קיים בניין 3 קומות לפי היתר בניה וללא חריגות וקימים מדרגות חצוניות .

התכנית מציעה תוספת קומה מעל בניין קיים בן 3 קומות ומציעה תוספת יח"ד אחת סה"כ 4 יח"ד והגדלת אחוזי בניה עד 160% והריסת המדרגות החצוניות והצעת חדר מדרגות חדש. בעניין חריגת הבניה הקיימת לא קיים הליך משפטי. מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0986554

מספר התכנית

0.756 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223025
	קואורדינאטה Y	628522

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבל אלמוקבר רחוב זהרת אל צבאח סמטה 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



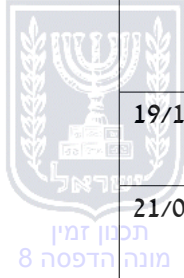
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2011		1528	6345	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 13223.	החלפה	13223
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	החלפת הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000		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	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 09 30/08/2022	בשיר טויל	30/08/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 47 13/06/2021	בשיר טויל	19/05/2021		1: 250	מנחה	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמוד אבו גמל (1)			ירושלים			02-5865432	02-5865432	abu.h@yah oo.com
	פרטי	עלי אבו גמל (2)			ירושלים			02-5865432	02-5865432	abu.h@yah oo.com
	פרטי	תהאני אבו גמל (2)			ירושלים			02-5865432	02-5865432	abu.h@yah oo.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: מובהר כי מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע. אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בתחום התכנית, כתובת: זהרת אל צבאח סמטה 1 גבל אלמוקבר ירושלים.  
 (2) כתובת: זהרת אל צבאח סמטה 1 גבל אלמוקבר ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אבו גמל			ירושלים	(1)		02-5865432	02-5865432	abu.h@yahoo.com
פרטי	עלי אבו גמל			ירושלים	(1)		02-5865432	02-5865432	abu.h@yahoo.com
פרטי	תהאני אבו גמל			ירושלים	(1)		02-5865432	02-5865432	abu.h@yahoo.com

- (1) כתובת: זהרת אל צבאח סמטה 1 גבל אלמוקבר ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
	מודד	אשרף חאג יחיא	1058		טייבה	(1)		02-5865324	02-5865324	Spectra.sur2 @gmail.com

(1) כתובת : פרדיס 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תוספת בינוי ויחדות דיור לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ב.

2- קביעת שטחי הבניה המיריבים בתחום התכנית.

3- קביעת קווי בניין חדשים.

4- הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות.

5- הגדלת מספר יח"ד מ 3 יח"ד ל 4 יח"ד.

6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8- קביעת הוראות בגין הריסה .

9- קביעת הוראות להעתקת עצים בוגרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

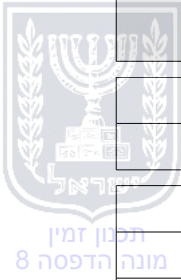
תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ב'	להריסה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	756	מגורים א'
100	756	סה"כ

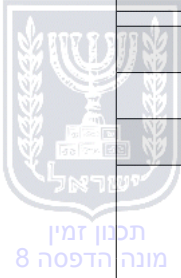
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	756.21	מגורים ב'
100	756.21	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> המבנה המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כחלק מהקמת המבנה החדש.
ג	<b>מבנים קיימים</b> 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'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נ. סורה חלקה שאיננה מסותת אסורה 1- גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. 2- קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<b>עתיקות</b> 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.
ח	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ט	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>



4.1	מגורים ב'
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום, העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 15% 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).</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה מדרום לתכנית, מכביש קיים סטטוטרי עד לתחום מגרש המגורים. כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, תושי"ה, שפ"ע.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	מזרח	מערב	צפון	דרום					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.6 (1)	4	45	109	820	0	0	120	700	765	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4											



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בנית חדר יצאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות ו/או 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	איכלוס	תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע פיתוח הדרך המאושרת הסמוכה מדרום לתכנית מכביש קיים סטטוטורי עד לתחום מגרש המגורים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

