

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13103

שינוי יעוד שטח ותוספת יח"ד במגרש מגורים, גבל אלמוקבר, י-ם

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית  
 תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל מוכבר.  
שטח התכנית : 1.5 דונם.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה.  
התכנית נימצא באזור מגורים ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2691 ו-4559.  
התכנית מציעה 160% בניה ב-4 קומות, אזור מגורים ב'.  
בשטח התכנית יש שני בתים קיימים אחד עם היתר בנייה,  
המבנה השני הקיים הנו מבנה ישן שנבנה לפני 1967. לא קיימת לגביו תביעה משפטית.  
סה"כ קיימות בשטח 2 יחידות דיור.  
על פי התכנית מבוקש לבנות בסה"כ 15 יחידות דיור.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינוי יעוד שטח ותוספת יח"ד במגרש מגורים, גבל אלמוקבר, י-ם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13103

מספר התוכנית

1,500 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים לאישור

01 מספר מהדורה בשלב

23/12/10 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק ועדה מחוזית

ל.ר.

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קאורדינטה X 223/175  
קאורדינטה Y 628/925
- 1.5.2 תיאור מקום שטח בגיבל מוכבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה גבל אלמוקבר 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
לי"ר	• לא מוסדר	לי"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9647	1

**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
תכנית מתאר ירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	16/07/59
2691	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2691	3448	.05/05/87
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96
תכנית חניה 5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	17/08/09	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	17/08/09	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	17/08/09	1	לי"ר	1:200	מנחה למעט שטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין, מספר יחידות דיור ומספר קומות	נספח בינוי
	ו.מחוזית	ירדן	14/01/10	1	לי"ר	1:200	מנחה למעט התכנון העקרוני של רמפת הגישה למרתף החניה.	נספח תנועה

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.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גבע אלמוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	26285395	אמל זחאיקה	לי"ר

1.8.2 יזם במעל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				גבע אלמוקבר ירושלים ת.ד. 31746	לי"ר	לי"ר	26285395	לי"ר	26285395	אמל זחאיקה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				גבע אלמוקבר ירושלים ת.ד. 31746	לי"ר	לי"ר	26285395	אמל זחאיקה	לי"ר	אמל זחאיקה	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	53446.ת.ד. 91533			55630578	66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל
	02-6522596		02-6522294				02408938	502	02408938	אלסטר ראובן	מודד מוסמך
	0576646465	026275463	026275463	8 בן שדאד ירושלים						ירדן	מתנדבי תנועה

**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**

קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב
- ב. קביעת הוראות לשני בתי מגורים. בניין א' בן 4 קומות מעל מפלס הקרקע ושתי קומות מגורים וקומת חניה מתחת למפלס הקרקע. בניין ב' בן 3 קומות.
- ג. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת הקרקע של בנין א.
- ד. קביעת בינוי ל-12 יח"ד בבניין א' ו-3 יח"ד בבניין ב'.
- ה. קביעת בינוי ל-2400 מ"ר שטחים מרביים, מהם 2100 מ"ר שטחים עיקריים, ו-300 מ"ר שטחי שירות.
- ו- תוספת 2 קומות במבנה ב מעבר לקיים בפועל, סה"כ 3 קומות.
- ז- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים בן קומה אחת לשם בנית מבנה מגורים חדש (בניין א').
- ח- קביעת קווי בניין לבניה.
- ט- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה.
- י- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- יא- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.500
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות 9647 ו-2691	2100		+1509	591	מ"ר	מגורים ב'
	15		+10	5	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	עצים לשימור / העתקה. מבנה וגדר להריסה. חזית מסחרית.

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
ג.	מסחר	
4.1.2	הוראות	
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי
ב.	א. בגנות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג
ג.	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.	פסולת בנין
ד.	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. גובה קירות התמך בתחומי המגרש לא יעלה על 3 מ'. גובה הגדר הבנויה בכניסה לרמפת הגישה לחניה לא יעלה על 0.5 מ'. מעליה תותקן גדר רשת לשמירת שדה ראייה ביציאה לכביש. 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. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת:	תנאים להיתר בניה

<p>מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לסימון בתשריט לגבי עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לעקירה.</p> <p>ה. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור: העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע השתילות החלופיות; הכל באחריות הזים ובהתאם למצויין בתשריט. ביצוע העבודות יהיה בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: נטיעת העצים החלופיים.</p>		
<p>א. נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתיאום עם מחלקת שפי"ע שבעיריית ירושלים.</p> <p>ב. ביצוע המדרכות וסיום הסדרת צומת הכניסה לרחוב ממנו הכניסה למגרש, לפי עקרונות התכנון שבנספח התנועה, ובהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת."</p>	<p><b>תנאים לטופס 4</b></p>	<p>ה.</p>
<p>הכנת תצ"ר ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.</p>	<p><b>תנאים לקבלת קווי בניין</b></p>	<p>ו.</p>
<p>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.</p>	<p><b>רשות העתיקות</b></p>	<p>ז.</p>
<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>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>ח.</p>
<p>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.</p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>ט.</p>
<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>	<p><b>חניה</b></p>	<p>י.</p>
<p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p><b>החדרת מי נגר</b></p>	<p>יא.</p>
<p>א. על החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה 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> <p>ג. השימוש המותר למסחר יהיה ממכר מוצרי צריכה.</p>	<p><b>חזית מסחרית</b></p>	<p>יב.</p>
<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>	<p><b>בנין/גדר בניה להריסה</b></p>	<p>יג.</p>

<p>יז. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	<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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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:</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>
<p>טו. תצ"ר</p>	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר.) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p>
<p>יג. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</p>	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
<p>יז. גמישות</p>	<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. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה.</p>
<p>יז. סטייה ניכרת</p>	<p>א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>

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

אחורי	צידוי- צדדי- שמאלי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
			3	4	16.70		12	45	129	1927	102	431	159	1133	102	א	מגורים ב
			-	3	10.40		3	19	31	473	-	-	39	434		ב	מגורים ב
						.	15	64	160	2400	102	431	198	1669	1500		מגורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.




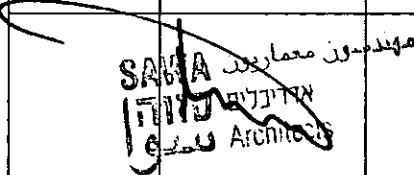
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה של כל בניין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנית בנין בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/12/10			26285395	אמל זחאיקה	מגיש התוכנית
26/12/10			26285395	אמל זחאיקה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
26/12/10			26285395	אמל זחאיקה	בעלי עניין בקרקע
			055630578 08108563	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית