

# 1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13117**

**בית מגורים חדש בשכונת גבאל אלמוקבר-ירושלים**

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

לשכת התכנון מחוז ירושלים  
10.12.2010  
מינהל תכנון

**דברי הסבר לתכנית**

מספר תכנית 13177 שם תכנית: בית מגורים חדש בשכונת ג'באל אלמוקבר-ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

הקרקע נמצאת בשכונת גבאל אלמוקבר על שטח של 1.261 ד. מתוכם 1.131 ד. יעודם כיום מגורים 6 והשאר דרך עפ"י תב"ע 2638 א' המאושרת באזור. הקרקע פנויה מכל בינוי, מגישי התכנית יזמו תכנית זו למטרת הגדלת אחוזי הבנייה והקמת בניין חדש בן 8 יח"ד ו-41 קומות וזה בהתאם למדיניות התכנון באזור. הקרקע היא בבעלותם של מגישי התכנית הבלעדית.

2- רקע תכנוני לתכנית:  
לא הוגשו לוועדות התכנון בקשות להכשרת הבניין.

3- פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
אין בניה בפועל

שם עורך התכנית: אדריכל אברהים חגי יחיא מ.ר. 100379

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

1.1	שם התכנית	בניין מגורים חדש בגבל אלמוקבר
1.2	שטח התכנית	1261 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב אישור
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 21.06.2010
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה מערב 628-875 מזרח - Y
  - קואורדינטה דרום 223-250 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום גבל אלמוקבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
  - ישוב ירושלים
  - שכונה גבל אלמוקבר
  - רחוב ל"ר
  - מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל"ר

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15.03.1996	4391 .	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית 2683' ממשיכות לחול..	• שינוי	2683'א

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	אברהם חגי יח"א	30.09.2009	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ומחוזית	אברהם חגי יח"א	30.09.2009	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ומחוזית	אברהם חגי יח"א	30.09.2009	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מס יח"ד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בנייה שהינם מחייבים.	נספח בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	התכנית
		02-5817152		גבל אלמוקבר	ל"ר.	ל"ר	080533334	חאתם גיזולאן אלעבאסי	ל"ר.	מגיש

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		02-5817152		גבל אלמוקבר	ל"ר.	ל"ר	080533334	חאתם גיזולאן אלעבאסי	ל"ר.	• בעלים
		02-5817152		גבל אלמוקבר	ל"ר	ל"ר	080533326	אמין גיזולאן אלעבאסי	ל"ר	

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלחא אלדין 10, ירושלים	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל
yhy@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	טייבה 40400	סינמא להנדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2,184.2 מ"ר (מתוכם 1445 מ"ר שטחים עיקריים ו-739.2 שטחי שירות).
- קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות ו-8 יח"ד מעל קומת מרתף/חניה.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין חדש.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה, עצים לעקירה ועצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.261
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תביע מס' 2683 א' (37.5% אחוזי בנייה)		1445	+1027	418	מ"ר	מגורים
		8	+5	3	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		הריסה	עץ לעקירה
מגורים ב'	1	1	1
דרך מאושרת	101	101	ל"ר

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

	<b>4.1 מגורים ב'</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b>
	א. מגורים.
	<b>4.1.2 הוראות</b>
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	א. <b>הוראות בניני</b>
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים . ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת.	ב. <b>עיצוב אדריכלי</b>
	ג. <b>חניה</b>
שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, פרט לחניה התת קרקעית החודרת לתחום הדרך..	ד. <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• שטחי הבניה המרביים המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ul>	ה. <b>סטיה ניכרת</b>
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	ו. <b>שלבי ביצוע</b>
א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.	ז. <b>הריסת גדרות</b>
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.	ח. <b>עתיקות</b>
על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.	

ט. **רישום וחלוקה** 1- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.

2- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

3- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

י. **עצים לעקירה**

ינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס אכלוס ובתאום עם מחלקת שפ"ע.

כ. **נטיעת עצים**

ל. **תנאים למתן היתר בניה**

ל.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה

המקומית או מי מטעמו.

ל.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ל.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ל.4 תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

ל.5 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## 4.2 דרכים

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- ב- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המתווי.

זכויות הבניה והוראות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן:

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא ש"ט	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת	לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ	שרות			
			1	4	16.24	8	*193%	2184.20	549.5	0	189.70	1445	1	מגורים ב'

\* 193% כולל שטחי החניה מתחת למפלס 0.0.

\*\* מודגש בזה כי אחוזי הבניה המרביים המקסימלים מעל למפלס 0.0 הינם 160%.

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

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**6.3 שימור וניצול מי נגר עילי**

א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.  
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

**7. ביצוע התכנית**

ל"ר

**7.1 מימוש התכנית**

ל"ר

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.12.2010		ירושלים	080533334	חאתם ג'וזלאן אלעבאסי	מגיש התכנית
01.12.2010		ירושלים	080533334	חאתם ג'וזלאן אלעבאסי	בעלי עניין בקרע
01.12.2010		ירושלים	080533326	אמין ג'וזלאן אלעבאסי	
01.12.2010	 אברהם מוניחיא אברהם מוניחיא 100378 מ.ג.	ירושלים	059916429	אברהים חגי יחיא	עורך התכנית