

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

נושרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

29.08.2011 **הוראות התוכנית**

**נתקבל** תיק מס' **12748** תוכנית מס' **12748**

בניין מגורים חדש + חזית מסחרת בשכ' גיבל אלמוקבר

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12748</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>17-8</u> מינהל תכנון <u>מאן</u> יו"ר הועדה <u>אריאל</u></p>	

**דברי הסבר לתכנית**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**בניין מגורים חדש + חזית מסחרת בשכ' ג'בל אלמוקבר**

שטח התכנית 817 מ"ר ונמצא בשכונת ג'בל אלמוקבר.  
אחוזי הבנייה המאושרים בחלקה 25% לפי תבי"ע מס' 2691.  
הבניין הקיים בשטח נבנה לפני 1967, בן קומה אחת ויחיד אחת.  
התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית.

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

1.1 שם התכנית בניין מגורים חדש + חזית מסחרת בשכ' גיבל אלמוקבר

1.2 שטח התכנית 817 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 28.08.2011

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

כן ועדה מחוזית

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  
 קואורדינטה מערב 222-975 מזרח - X  
 קואורדינטה דרום 629-150 צפון - y
- 1.5.2 תאור מקום גבל אלמוקבר ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית 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
ל"ר	ל"ר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

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
05.05.1987	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2691 ממשיכות לחול.	• שינוי	2691
1959/7/16	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
2010/1/21	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
2000/1/30	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	טויל בשיר	25.06.2010	13	לי"ר	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	ומחוזית	טויל בשיר	25.06.2010	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ומחוזית	טויל בשיר	25.06.2010	1	לי"ר	1:100	מנחה למעט מס יחיד המרבץ, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בניי

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

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3052473		גבל אלמוקבר	ל"ר	ל"ר	080652233	עבד חמודה עישרה	ל"ר	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-3052473		גבל אלמוקבר	ל"ר	ל"ר	080652233	עבד חמודה עיסא	ל"ר	

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	026272569		0524797324	ירושלים 91389 ת.ד. 51821	אדריכל	105556	027560374	טויל בשרי	אדריכל	
			026276585	צלחה אלדן 10 ירושלים	סינמא להנדסה ומדידות	1180	27606979	האני עמרי	מודד מוסמך	מודד

## 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.

	<b>מונח</b>
	<b>הגדרת מונח</b>
	<b>הועדה המקומית</b>
	לי"ר
	<b>הועדה המחוזית</b>
	לי"ר

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

יצירת מסגרת תכנונית להריסת בנין קיים ולהקמת בנין חדש בן 5 קומות למגורים ומסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1307.20 מ"ר מתוכם 858.65 מ"ר שטחים עיקריים ו 448.55 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת מס' יחיד מ-2 ל-9 יחיד.
- הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת ל 5 קומות
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.817

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר עפ"י תביע מס' 2691 (25% אחוזי בניה)	742.65		538.65+	204	מ"ר	מגורים
	9		7+	2	מס' יחיד	
	116.00		116.00+	0	מ"ר	מסחר

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1	הריסה		
1	הריסה	I	מגורים ב'

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 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים + מסחר

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

ב. עיצוב אדריכלי

#### 4.2 חניה

כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

דודי שמש-בג 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. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

### 4.3 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.

### 4.4 סטייה ניכרת

• 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.

• השטחים המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מודגש בזאת כי הקומה החמישית היא קומה חלקית בהתאם לנספח הבנוי וכל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.

• 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.

• 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.

### 4.5 מבנה וגדרות להריסה

א. המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.

### 4.6 עתיקות

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.

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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**4.7 חזית מסחרית**

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

• לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עור לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

**4.8 עצים להעתקה**

העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

**4.9 עצים בוגרים לנטיעה**

העצים המסומנים בנספח הבנוי (נספח מס' 1) בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה, ויינטעו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, וזאת כתנאי לטופס אכלוס.

**4.10 תנאים למתן היתר בניה**

4.10.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה

המקומית או מי מטעמו.

4.10.2 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 וחיצוניות 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.

4.10.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 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 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.

4.10.4 תאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

**4.10.5 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

**4.10.6 חלוקה ורישום**

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 קווי בניין.

**4.11 תמ"א 34/ב, מי נגר**

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר, השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.



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

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

**6.2. בתכניות הכוללות חפירה:**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.3. קולטי שמש על הגג:**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**7. ביצוע התוכנית**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.08.2011		ירושלים	080652233	עבד חמודה עישה	מגיש התכנית
28.08.2011		ירושלים	080652233	עבד חמודה עישה	בעלי עניין בקרקע
28.08.2011	 מס' 105556	ירושלים אדר	027560374	טויל בשיר	עורך התכנית