

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13223

שם תוכנית: הכשרה ותוספת בניה בגבל אלמוכבר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' 13223  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' 23/11 גיוס 30.10.11  מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קימת בתחום תכנית 2683 א מיגורים 6

בחלקה קיים עבירת בניה מס' 3194/2008

בחלקה קיים בניין בניגוד להיתר בניה מס' 47740 הבניין הקיים של 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

**מוצע:**

- הכשרת עבירת בניה.
- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 6 למגורים א'.
- חניה עילית בתחום המגרש כמצוין בנספח בינוי.
- קוו בניין בהתאם למוצע בתשריט.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

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

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

הכשרה ותוספת בניה בגבל אלמוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)יפורסם  
ברשומות

13223

מספר התוכנית

756 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

● מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

26-10-2011

תאריך עדכון המהדורה

● תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

● ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת מימדי

● ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא  
היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223025

קואורדינטה Y 628525

1.5.2 תיאור מקום גבל 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 מוכבר.

רחוב ל"ר.

מספר בית ל"ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	ל"ר	• חלק מגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2683 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4391	15/03/1996
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	4393	שנה עברית : ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית : 22.03.96
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ח. מחוזית	סחר קואסמי	26-10-2011	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ח. מחוזית	סחר קואסמי	26-10-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ח. מחוזית	סחר קואסמי	26-10-2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי

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.

\* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לי"ר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל מוכבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080654197	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080654197	לי"ר	לי"ר	עלי אבו גמל	בעל עניין בקרקע

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
יזם התכנית	עלי אבו גמל	080654197	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל מוכבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080654197	לי"ר	לי"ר	עלי אבו גמל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
בעלים	עלי אבו גמל	080654197	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל מוכבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080654197	לי"ר	לי"ר	עלי אבו גמל

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
עורך ראשי	אדריכל	סחר קואסמי	79772			בית חנינה ירושלים			080684905	080684905	סחר קואסמי	אדריכל
מודד	מחמוד מחאמי	023481914	882			יס צור באחר			023481914	023481914	מחמוד מחאמי	מודד

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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**

- הכשרת עבירות בניה ותוספת קומה בבניין מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- תוספת 2 יח"ד לסה"כ 4 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל-10.57 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 425.22 מ"ר (מתוכם 402.78 מ"ר שטחים עקריים ו 22.44 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים .
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי היתר בניה מס' 47740		402.78	+267.72	135.06	מ"ר	מגורים
		4	+2	2	מס' יח"ד	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		הריסה	מגורים א'
		עצים להעתקה	עצים לשימור		
		1	1	1	

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	756	756	מגורים 6
100%	756	756	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 (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 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.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	חניה א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה. ג. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
ה.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור/העתקה א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.
ו.	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.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א

<p>38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>הגדר/מדרגות המסומן/בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	גדר/מדרגות להריסה	ח.
<p>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.</p> <p>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.</p>	חלוקה ורישום	ט.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	י.
<p>יותרו לפחות 25% 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>	חלחול מי נגר- תמ"א 34	יא.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	סטיה ניכרת	יב.
<p>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.</p>	רשות העתיקות	יג.

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

אזורי	צידוי- צידוי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שירות	עיקרי			
		כמצוין בתשריט	0	3	10.57	4	40	56	425.22	0.00	0.00	22.44	402.78	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

לייר

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 26/10/2011</p> <p>מספר תאגיד: 080654197</p>	<p>חתימה: עלי אבו גמל</p>	<p>שם: עלי אבו גמל</p> <p>תאגיד:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 26/10/2011</p> <p>מספר תאגיד: 0806849053</p>	<p>חתימה: <del>מיסק ליינרס</del>                  מיסק ליינרס                  משרד קוא מינס, ושייה                  94107 bx 554912</p>	<p>שם: סחר קואסמי</p> <p>תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 26/10/2011</p> <p>מספר תאגיד: 080654197</p>	<p>חתימה: עלי אבו גמל</p>	<p>שם: עלי אבו גמל</p> <p>תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 26/10/2011</p> <p>מספר תאגיד: 080654197</p>	<p>חתימה: עלי אבו גמל</p>	<p>שם: עלי אבו גמל</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>