

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12951/א

שם תוכנית: תוספת 7 יח"ד במגרש מגורים בשכונת גבל אלמקבר, י-ם .

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

א. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

בשטח הנדון אשר מיועד לאזור מגורים 6 לפי תכנית מתאר 2683 א, מטרת התכנית שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 למגורים א' ותוספת 7 יח' דיור חדשות, קיים בשטח 3 יח"ד בבנין מס' 1 קיים 2 יח"ד בהיתר בניה מס' 59854, בבנין מס' 1 קיים 1 יח"ד מזמן רב בלי היתר. התכנית הנדונה נשענת על דרך קיימת ובסביבתה ישנם מבני מגורים נוספים.

ב. רקע תכנוני לתכנית

התכנית בסמכות ועדה מחוזית, עקב שינוי הייעוד ותוספת הזכויות, התכנית בהתאם לנוהל מבא"ת 2006.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

קיים בשטח בנין בן 2 קומות הכולל עבירת בניה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפרסם
ברשומותתוספת 7 יח"ד במגרש מגורים בשכונת גבל
אלמקבר, י-ם.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

א 12951

מספר התוכנית

1.000 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/12/2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223457
		קואורדינטה Y	628750
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	גבל אלמקבר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31246	לא מוסדר	חלק מהגוש	1 (ארעית)	

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
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר מס' 62	י.פ. 687	שנה עברית: ח' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
א 2683	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683 א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	שנה עברית: ח"ד אדר התפנו"י שנה לועזית 15/3/96
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות החניה. הוראות החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	27/01/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	מס' 4393 עמ' 2390	22.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	20/12/2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	20/12/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	20/12/2011	1		1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

*מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / תפקיד	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
31246/1		02-6274367	0522972886	02-6285905	גבל אלמקבר					080641848 080641855	שקיראת סלאח שקיראת איוב	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	02-6274367	0522972886	02-6285905	ת.ד. 51202 ירושלים					080641848 080641855	שקיראת סלאח שקיראת איוב	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	02-6274367	0522972886	02-6285905	ת.ד. 51202 ירושלים				080641848 080641855	שקיראת סלאח שקיראת איוב		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
S_a490@yahoo.com	02-6274367	0522972886	0522972886	ת.ד. 51202 ירושלים.			84983	080641848 080641855	שקיראת סלאח שקיראת איוב		
murch@bezeqint.net	088551173	077-963239	054389292	העמאות 16/35 אשדוד			959	307040618	אלכס מורטוב		

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
לי"ר	

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**

תוספת 7 יח"ד במגרש מגורים בשכונת גבל אלמקבר, י-ם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים א'
 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1163.06 מ"ר/ מתוכם 879.83 מ"ר שטחים עיקריים ו- (283.23) מ"ר שטחי שירות).
 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 יחידות דיור ל-10 יחידות דיור.
 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-2 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.000
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תבע א2683		1163.06	+843.22	319.84	מ"ר	מגורים
+היתר בניה מס' 59854		10	+7	3	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה
	<p>1. גובה מבנה 1 לא יעלה על 14.50 מ' (687.50). גובה מבנה 2 לא יעלה על 3.90 מ' (697.54). 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב.	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג.	הוראות חניה
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמצוין בנספח מס' 1. 2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ד.	היטל השבחה
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה.	תנאים להיתר בניה
	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד פרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. 5. הגשת תוכנית מפורטת להסדרת דרך גישה למבנים.</p>
ו.	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח בינוי ופתוח) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדל שלו תחשב</p>

<p>כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .</p> <p>3. 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>4. שטח הבניה הינם מחייבים, וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .</p> <p>5. מס' קומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדל שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .</p> <p>6. או הריסת המוסמן להריסה יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .</p>		
<p>1. המבנה, הגדרות והמדרגות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. המבנה, הגדרות והמדרגות יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה יהיה הריסת המבנה והמדרגות.</p> <p>3. הגגות המשופעים בבניין מס' 2 יורסו כתנאי להוצאת היתר במגרש .</p>	<p>ז.</p> <p>הריסת מבנים, גדרות ומדרגות</p>	
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>ח.</p> <p>רשות העתיקות</p>	
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>ט.</p> <p>פסולת בניין</p>	
<p>התכנית תשאיר לפחות 25% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר, לאור חוסר האפשרות להפנות מי נגר לשצ"פ מצרני. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p>י.</p> <p>מי נגר</p>	
<p>1. העצים המוסמנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור לוא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם .</p> <p>2. העצים המוסמנים בתשריט בצבע חול הם עצים להעסקה תנאי למותן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפייע בעיריית ירושלים .</p>	<p>ק.</p> <p>עצים לשימור והעסקה</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צווי-שואלי	צווי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מוגרש/מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת			
				1	4	מבנה 1 14.50	38%	לי"ר	10	11.6%	1163.06	191.10	99.40	1000	1	מגורים א
				1	1	מבנה 2 3.90										
			כמויות בתשריט													

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 • גובה המבנה בהמפלס הנמוך ביותר.

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- 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 דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. 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.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תהא בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20/12/2011	חתימה: <i>משה יהודה</i>	שם: שקיראת סלאח שקיראת איוב	מגיש התוכנית
תאריך: 20/12/2011	חתימה: <i>חיים יעקב</i> אדריכל ערים	שם: חיימן ישראל	עורך התוכנית
תאריך: 20/12/2011	חתימה: <i>משה יהודה</i> 84983	שם: שקיראת סלאח שקיראת איוב	זיס במועל
תאריך: 20/12/2011	חתימה: <i>משה יהודה</i>	שם: שקיראת סלאח שקיראת איוב	בעל עניין בקרע