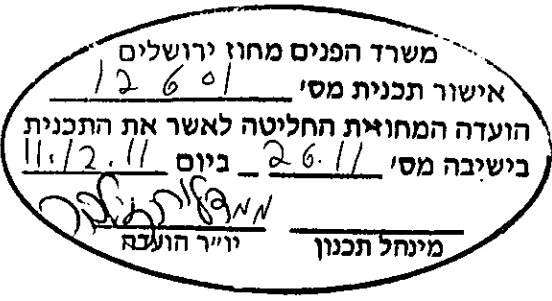


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 12601</b>
<b>שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה, גבל אלמוכבר</b>

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קימת בתחום תכנית 2683 א מגורים 6 , גבל אלמוכבר.

היום קיבל לאחרונה היתר בניה מס' 56114 .

בחלקה לא קיים בניין עד היום .

מוצע :

- תוספת עוד 2 קומות.

- שינוי יעוד קרקע ממגורים 6 למגורים ב'.

- קוו בניין בהתאם למוצע בתשריט.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

הגדלת אחוזי בניה, גבל אלמוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

12601

מספר התוכנית

491 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06/12/2011

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

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	224056
		קואורדינטה Y	628128
1.5.2	תיאור מקום	גבל אלמוכבר - ירושלים	
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	גבל אלמוכבר
		רחוב	גבל אלמוכבר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	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
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
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

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית*	1: 100	ל"ר	1	06/12/2011	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	-	12	ל"ר	06/12/2011	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	06/12/2011	סחר קואסמי	ו. מחוזית	

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	שקיראת עבד	024704165	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אלמוכבר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
לי"ר	שקיראת עבד	024704165	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אלמוכבר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	• בעלים
לי"ר	שקיראת עבד	024704165	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אלמוכבר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
עורך ראשי	אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772		בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il	לי"ר
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	023481914	882	צור באחר ירושלים	6718565	0505351125	6723758	6723758	לי"ר	לי"ר

**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**

קביעת בינוי להקמת מבנה מגורים בן 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- תוספת 2 יח"ד לסה"כ 4 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת גובה מרבי ל- 13.52 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 865.24 מ"ר (מתוכם 538.80 מ"ר שטחים עקריים ו 317.44 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית			0.491 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	183.15	+ 355.65	538.80		מצב מאושר עפ"י היתר בניה 56114
	מס' יח"ד	2	+2	4		

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.


3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר	
אחוזים	יעוד		מ"ר	יעוד
100%	מגורים ב'		491	מגורים 6
100%			491	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שירות
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	חניה
ה.	היטל השבחה
ו.	חלוקה ורישום

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.

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.  
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקו"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.  
 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 יקבע ע"י הרשות.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.  
 ב. מקומות החניה יהיו בקומה תת קרקעית בלבד, לא תותר חניה עילית.  
 ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.  
 ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.  
 ה. נספח הבינוי מנחה בלבד מבחינת החניה.

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.

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 היתר בניה ראשון בשטח.
ז.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	ייוותרו 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).
ט.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 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. ד. מס' קומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לז"ס)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר		
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	1	בנין
												865.24	187.72	0.00	129.72	491	
												538.80					

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)

התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 138%.

\* תותר תוספת קומה טכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות**

לייר

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שקיראת עבד		06/12/2011
עורך התוכנית	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	סחר קואסמי	מיסם לייזר שחר קואסמי	06/12/2011
יזם בפועל	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	שקיראת עבד	מיסם לייזר שחר קואסמי	06/12/2011
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	שקיראת עבד	מיסם לייזר שחר קואסמי	06/12/2011