

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ז' 12

משרד התכנון והבניה  
רשמי

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 8304**

שם התכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים, בשכ' גבל אלמכבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>משרד הפנים יו המחוזית</p> <p>15.12.</p> <p>קבל</p> <p>תיק מס' _____</p>

	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>8304 אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' _____ ביום _____</p> <p>מנהל מחוזי</p> <p>מינהל תכנון ומבנה</p> <p>יו"ר הועדה</p>

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים גבל אלמכבר שגודלו כ- 0.815 דונם, על פי תב"ע 2683 א' החלקה נמצאת באזור שהתכנית אינה חלה עליו.

**רקע תכנוני לתכנית ( התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')**

היתר בניה מס' 98/0836, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)**

תוספת הבניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדת להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יח"ד בבניין מגורים, בשכ' גבל אלמכבר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
8304	מספר התוכנית		
0.815 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
I	מספר מהדורה בשלב		
23/11/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית 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 לענין 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	223800
		קואורדינטה Y	627500
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים-שכ' גבל אלמכבר.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גבל אלמכבר..
		רחוב	ל"ר.
		מספר בית	ל"ר.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	ל"ר.	• ל"ר.	• ל"ר.	ל"ר.
	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	ל"ר.
		ל"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	מספר תוכנית	ל"ר.
		ל"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
	ל"ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
2683 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4090	שנה עברית : יח אדר התשנ"ג שנה לועזית : 11.03.1993
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כ"ג שבט התשס' לועזי : 30.01.00
5166 ב/	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב/. הוראות תכנית 5166 ב/ תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו' שבט התש"ע לועזי : 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	23/11/2011	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	23/11/2011	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	באסם עליאן	23/11/2011	1	לא רלוונטי	1: 100	מנחה למעט הנתונים הבאים המחייבים: 1. מס' קומות. 2. מס' יחידות דיוך. 3. אחוזי בניה מרביים 4. קו בניין	נספח בניין

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גש/ חלקתי/ ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	0528267362	ל"ר	אלמכבר, ירושלים גבל	ל"ר	ל"ר	ל"ר	8057257-1	עויסאת	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירושלים גבל אלמכבר,	ל"ר	ל"ר	8057257-1	עויסאת מסבאת	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	ל"ר	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	ל"ר	ל"ר	056254667	באסס עליאן	אדריכל
-	ל"ר	6723758	0522378690	6718565	ירושלים- צור באהר	ל"ר	ל"ר	882	מחמוד מחאמיד	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
ל"ר	ל"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**

הרחבת דיור בקומת קרקע והגדלת מס' קומות מ - 1 קומות ל - 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1019.5 מ"ר, מהם 891.8 מ"ר שטחים עיקריי ו-127.7 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 הגדלת מס' יח"ד מ - 2 יח"ד ל - 8 יח"ד.
- 2.2.7 הגדלת מס' קומות מ - 1 קומות ל - 4 קומות.
- 2.2.8 קביעת השימושים בשטח ל - מגורים.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.10 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין מבנה/ מרפסות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.815 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
היתר בניה מס' <u>98/0836</u>	891.8		+698.8	193.00 מ"ר	מ"ר	מגורים
	8		+6	2	מס' יח"ד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		מרפסות להריסה
מגורים א'	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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים א'	4 יעודי קרקע ושימושים
	4.1
	4.1.1 שימושים מגורים א.
	4.1.2 הוראות
מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. ותירשם על כדהערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	א.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.	ב.
עיצוב אדריכלי:	ג.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. תנאים למתן היתר בניה בשטח: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס תצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. (3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות	ד.

<p>התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4) הריסת המרפסות הבולטות.</p>	
---	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	צדדי- ימני						מתחת לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה				שרות
			4	-	14.30	8	35	125	1019.5	-	-	127.7	891.8	815	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 בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

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

**6.3 חנייה**

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

**6.5 שילוט**

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

**6.6 מרפסות / מבנה / להריסה**

מרפסות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ו/ או בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

**6.7 קולטי שמש על הגג**

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

**6.9 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

### 6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.11 סטייה ניכרת:

1. 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.
2. 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.
3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

### 6.12 תמ"א 34 ב'4 – מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

### 6.13 תמ"א 38 - חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (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 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).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החודש של המבנה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/11/2011	<i>[Handwritten Signature]</i>	לי"ר	8057257-1	מסבאח עויסאת	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
23/11/2011	<i>[Handwritten Signature]</i>	לי"ר	8057257-1	מסבאח עויסאת	בעלי עניין בקרקע
23/11/2011	<i>[Handwritten Signature]</i> על-פי החלטת מ.ר. 4547	לי"ר	056254667	באסם עליאן	עורך התכנית