

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המרחבית  
 - 4.12.2012  
 תיק מס' 2012-4

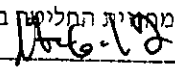

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13136**

**תוספת בניה לבית מגוריים - גבאל אלמוקבר**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית המליטה ביום:                    לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>                  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

מספר תכנית 13136 שם תכנית: הכשרה ותוספת בניה על בנין קיים גבל אלמוקבר-  
ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

הקרקע נמצאת בשכונת גבל אלמוקבר על שטח של 2.818 ד. מתוכם 1.574 ד. יעודם כיום מגורים 6 והשאר דרך מאושרת ונוף פתוח עפ"י תב"ע 2683 א' המאושרת באזור.  
על הקרקע היום קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף.  
קומת המרתף וחלק מקומת קרקע נבנו ע"פ היתר בניה שמספרו 97/704 ושאר הבנין נבנה ללא היתר בניה.

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

שם התכנית	1.1	הכשרה ותוספת בניה על בנין קיים גבאל אלמוקבר-ירושלים
-----------	-----	---

שטח התכנית	1.2	2.818 דונם
------------	-----	------------

מהדורות	1.3	שלב : מתן תוקף
---------	-----	----------------

מספר מהדורה	1	
-------------	---	--

תאריך עדכון	11.11.2012	
-------------	------------	--

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	-----	------------	-------------------

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
---	----

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
--	-------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
--	--

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה מערב 628-425 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום 223-000 צפון - X

1.5.2 תאור מקום גבל אלמוקבר

1.5.3 רשויות מקומיות 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
31238	לא מוסדר	• חלק מהגוש	--	

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15.03.1996	4391 .	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א' ממשיכות לחול..	• שינוי	2683 א'
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ז.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4.5.2011	7 ל"ר	14	7 ל"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	ז.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4.5.2011	1	7 ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ז.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4.5.2011	1	7 ל"ר	1:100	מנחה למעט מס יחיד המרכז, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0578850929	6723622	גבל אלמוקבר ת.ד. 54144	לי"ר	לי"ר	032715021	אוסאמה קונבר	לי"ר	מגיש התכנית

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0578850929	6723622	גבל אלמוקבר ת.ד. 54144	לי"ר	לי"ר	032715021	אוסאמה קונבר	לי"ר	• בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
rewaqoffice@yahoo.com nader_mashni@yahoo.com	02-5814966	0505265973	02-5814966	משרד ריוואק שירותי הנדסה ותכנון ת.ד. 25181	רשות מקומית	74623	08044197	מוחמד אבו נגאם	אדריכל	• אדריכל
	02-6567604	0522676115	02-6567604	בית חנינא ירושלים ת.ד. 54290	ירושלים/שירותי הנדסה מדידות ומיתוח	1310		מוראח מתוסן	מודד מסמך	• 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>	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
<b>הועדה המחוזית</b>	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

הרחבת יח"ד והגדלת מס' הקומות לבניין מגורים קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים א' ומשטח נוף פתוח למגורים א' ושינוי יעוד משטח נוף פתוח לשטח פרטי פתוח.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 978 מ"ר (מתוכם 855 מ"ר שטחים עיקריים ו-123 שטחי שירות).
- קביעת מס' יחידות דיור ל-4 יחידת דיור.
- קביעת מס' הקומות ל – 4 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.924
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה בתיק מס' 97/704		855	+558.30	296.7	מ"ר	מגורים
		4	-	4	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים		
1	1	1	מגורים א'
200		200	שטח נוף פתוח
	300	300	דרך מאושרת

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 א'

##### 4.1.1 שימושים מגורים.

##### 4.1.2 הוראות

##### א. הוראות בנייה

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

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ומתחת לתא השטח המיועד לדרך.

ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

##### ב. עיצוב אדריכלי

##### ג. חניה

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.

##### ד. היטל השבחה

##### ה. 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.

- 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.

- מס' קומות 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.

- אחוזי הבניה ושטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים וכל שינוי מהשטחים המצוינים בו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**1. 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 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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:
  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.
  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).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של

יותר 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, חלוקים, וכד').

**2. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב' / 4 :**

**ח. תנאים למתן היתר בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינו 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 ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 קו

תאורה, ואו 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. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

5. פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## 4.2 שטח פרטי פתוח

### 4.2.1 שימושים

א. יעור וחורשות.

ב. למעבר תשתיות, וגינון.

### 4.2.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית זו לגבי שטחים פתוחים.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.

### 4.3.2 הוראות

העצים הנמצאים בתחום הדרך יטופלו מול פקיד היערות בעיריית ירושלים בעת סלילת הדרך.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחוזי	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קומות		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח לתכנון הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל					שטחי בניה	סה"כ		שרות	עיקרי			
			1	3		11.80	4	71%	978	123	-	-	855	1955	1	
בהתאם למסומן בתשריט																

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות****6.1 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 מקום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2 בניין להריסה:**

הבנייה המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

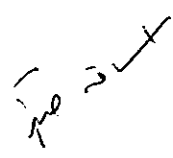
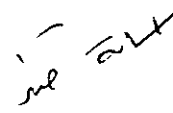

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		גבל אלמוקבר ת.ד. 54144 ירושלים	032715021	אוסאמה קונבר	מגיש התכנית
		גבל אלמוקבר ת.ד. 54144 ירושלים	032715021	אוסאמה קונבר	בעלי עניין בקרע
		משרד ריוואק שירותי הנדסה ותכנון שועפאט ת.ד. 25181 ירושלים	08044197	אד' מוחמד אבו נאם  נאדר משני	עורך התכנית