

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0730010

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
19/11/2020
לאשר את התוכנית
21/12/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/10/2019
להפקיד את התכנית
10/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בגבל אלמוקבר ירושלים

יעוד הקרקע הינו איזור מגורים מיוחד לפי תכנית 2691.

בשטח קיים שני מבנים, המבנה הראשון הוא 3 קומות 6 יח"ד עם היתר חלקי ל 2 קומות ו 2 יח"ד ומוצע בו אטימה של שטח של 189 מ"ר בקומה 2 עד קבלת היתר בניה , והשני קיים ללא היתר 3 קומות ו 6 יח"ד ומוצע בו אטימה של 190 מ"ר בקומה 2 .

התכנית מציעה הכשרת הבניין הקיים ללא היתר והכשרת החריגות הקיימות .
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
יש הליך משפטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0730010

מספר התכנית

2.295 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222990 קואורדינאטה X

629802 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' סאלם אל ראס, גבל אלמוקבר, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ראס סאלם		

שכונה רח' סאלם אל ראס, גבל אלמוקבר, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



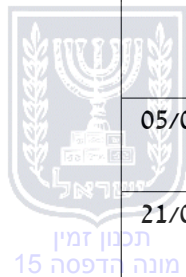
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2691.	החלפה	2691
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מספר קומות, קווי בניין.	18: 37 10/06/2020	בשיר טויל	06/06/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 22 12/12/2019	בשיר טויל	12/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	אימן הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	בורהאן הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	גסאן הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	חאלד הלסה			ירושלים	(2)		050-5660546		
	פרטי	חמזה הלסה			ירושלים	(2)		050-5660546		
	פרטי	חסן הלסה			ירושלים	(2)		050-5660546		
	פרטי	יוסף הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	מוחמד הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	מוחמד הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	מחמוד הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	עומר הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		
	פרטי	עותמן הלסה			ירושלים	(3)		050-5660546		
	פרטי	עלי הלסה			ירושלים	(1)		050-5660546		

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: גבל אלמוקבר, ירושלים..
- (2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: גבל אלמוקבר, ירושלים..
- (3) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: גבל אלמוקבר, ירושלים..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	(1)	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(2)		052-2870386		b.elmaqdess @gmail.com

(1) כתובת: טייבה המשולש.

(2) כתובת: שועפאט, ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת בניה למבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירבים בתכנית זו.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת תוספת 7 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד.
- 5- קביעת מספר קומות בבניין מספר 1 ל 4 קומות מעל הקרקע, ובבניין מספר 2 ל 4 קומות מעל הקרקע.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
- 9- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	מגורים ב'	1

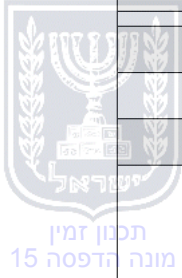
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	362.01	15.77
מגורים מיוחד	1,933.59	84.23
סה"כ	2,295.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	362.11	15.77
דרך מוצעת	75.85	3.30
מגורים ב'	1,857.64	80.92
סה"כ	2,295.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר בניה של 45% תכסית מעל פני הקרקע. 2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.00 מ'. 3. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות ומבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. המבנה המסומן להריסה (מבנה בן קומה אחת בסמוך לגבול הדרומי) מיועד להריסה כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי יהיו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות בהאות העירייה : כבאות, תברואה, עתיקות, חשמל, שפ"ע, תושי"ה.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p> <p>ד. תינתן גמישות למיקום זיקת ההנאה בהתאם לפיתוח השטח ובתנאי שיישמר רוחב מינימלי של 3 מטרים לאורך זיקת ההנאה.</p>
י	<p>עתיקות</p> <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>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% 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) עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב' 4 בתחום המגרש.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו דרך מאושרת 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת של דרכי הגישה ושל הרמפה כולל התחברויות עם מערכת הכבשים הקיימים-בהתאם לגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. התכנון המפורט והביצוע של דרכי הגישה הינם על חשבון ובאחריות היוזם.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת של דרכי הגישה ושל הרמפה כולל התחברויות עם מערכת הכבשים הקיימים-בהתאם לגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. התכנון המפורט והביצוע של דרכי הגישה הינם על חשבון ובאחריות היוזם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	0	0	122.1	1043.25	1933.58	1	1	מגורים	ב' מגורים	
(2)	(2)	(2)	4	1165.35	0	0	122.1	1043.25	1933.58	1	1	מגורים	ב' מגורים	
(2)	(2)	(2)	4	1565.91	0	0	175.08	1390.83	1933.58	2	1	מגורים	ב' מגורים	
			16	2731.26	0	0	297.18	2434.08	1933			סך הכל	ב' מגורים	



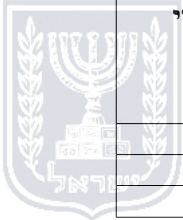
קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	1	80
מגורים ב'	מגורים	1	2	90
מגורים ב'	<סך הכל>			170



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג עד גובה 14.84 מ'..
- (2) לפי תשריט.
- (3) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג עד גובה 22.84 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	1-תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אטימת הבינוי המסומן לאטימה 2- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסה בפועל של המבנה הדרומי המסומן להריסה. לא תותר בניה בשלבים.
2	הבניה תבוצע בהינף אחד.	א. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית של מבנה המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	טופס אכלוס	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

