

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0882837

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

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

29/08/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה בגוש לא מוסדר מספר 31242 גבל אלמוקבר ירושלים בתוך החלקה נמצאים 2 בנינים ללא היתר בניה.
יעוד הקרקע לפי תכנית 2683 א הינו מגורים 6. התכנית מציעה הריסת מבנה אחד קיים והצעת בניין חדש במקומו ומגדילה מספר קומות ל 4 ומספר יח"ד עד 10 יח"ד.
בעניין אחד הבניינים קיים הליך משפטי מוארך יזמי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0882837

1.2 שטח התכנית 0.960 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

223917 קואורדינאטה X

628136 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קונבר סמטה 3 גבל אלמוקבר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	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 11



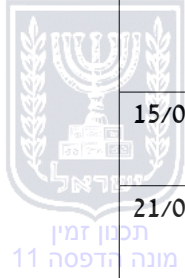
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	ת-כנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 א.	החלפה	2683 / א
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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות	19: 03 26/07/2022	בשיר טויל	24/07/2022		1: 100	מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא		15: 32 18/07/2020	בשיר טויל	18/07/2020		1: 250	מנחה	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	מוחמד קומבר			ירושלים	קונדר		02-5806544	02-5806544	
	פרטי	מחמוד קומבר (1)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	
	פרטי	מרואן קומבר (2)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	
	פרטי	פואד קומבר (2)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	
	פרטי	תאופיק קומבר (3)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	mohammad atamaleh@i cloud.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: קונבר סימטה 3 גבל אלמוקבר.
 (2) כתובת: קונבר סמטה 3 גבל אלמוקבר.
 (3) כתובת: קונבר סמטה 3 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
	עורך ראשי	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6260421	02-6260421	aalawize@yahoo.com

(1) כתובת : בית חנינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 6 לאזור מגורים ב.
- 2- שינוי יעוד ממגורים 6 לדרך משולבת.
- 3- קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 4- קביעת קווי בניין חדשים.
- 5- הגדלת מס' יח"ד מ 4 יח"ד ל 10 יח"ד.
- 6- קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 7- קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 9- קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	960	100
סה"כ	960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	166.4	17.34
מגורים ב'	793.42	82.66
סה"כ	959.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1-החניה תהיה תת קרקעית</p> <p>2-החניה התת קרקעית תיתן מענה בהתאם לתקן לשני הבניינים בתכנית</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כחלק מהקמת המבנה החדש.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p> <p>1- גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2- קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב.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 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה מצפון לתכנית מכביש קיים סטטוטרי עד לתחום מגרש המגורים.כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות:</p> <p>כבאות,תברואה,תושייה,חשמל,נגישות .</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<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>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<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).</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1-תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2-השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת. ותוחל עליו הוראות ההפקעה להלן</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	11.4 (1)	10	45	191	1828	633	0	230	965	960	מגורים ב'

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) גובה בניין 1 הוא 11.40 ובניין 2 הוא 9.40, מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני.
- (2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יעברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>טופס אכלוס</td> <td>תנאי למתן טופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים	2	טופס אכלוס	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים								
2	טופס אכלוס	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.								
7.2	מימוש התכנית									
	זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה									



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11