

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0974766

הגדלת מס' יח"ד ומס' קומות - 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 :
23/04/2023

לאשר את התוכנית
01/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/02/2022

להפקיד את התכנית
16/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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 הנמצאת בגבל אלמוקבר ירושלים לפי תכנית א2683 יעוד הקרקע הינו מגורים 6, בתחום התכנית נמצא בניין ב 2 קומות ללא היתר, תכנית זו מציעה הכשרת הבנוי הקיים ותוספת 2 קומות מעליו. התכנית מציעה גישה מוטרת לטובת המגרשים השכנים. יזמי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0974766

מספר התכנית

0.670 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

223357 קואורדינאטה X

628444 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ג'אמע אל זאויה סמטה 4 גבל אלמוקבר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבל אלמוקבר ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
16/06/2015		6463	7059	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 12946	החלפה	12946
15/03/1996		2316	4391	תכנית 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
30/01/2000		2432	4847	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683א	החלפה	מק/ 5022 / א
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62
18/03/2010		2329	6071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 5166. הוראות תכנית ממ/ מק/ 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ מק/ 5166



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		12: 15 19/01/2023	בשיר טויל	19/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 14 19/01/2023	בשיר טויל	27/12/2022		1: 100	מנחה	דרכים
לא		12: 58 15/06/2021	בשיר טויל	16/05/2021		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	סלחות אדהם (1)			ירושלים			02-5865424	02-5860544	abu.h@yahoo.com
	פרטי	מחמד סלימאן סלחות (2)			ירושלים			02-5860544	02-5860544	abu.h@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיאמע אל זאויה סמטה 4.

(2) כתובת: רחוב גיאמע אל זאויה סמטה 4.

1.8.2 יזם

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	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	יועץ תחבורה	אסמעיל יונס	122553		ירושלים	(1)		02-5865324	02-5865324	trafficoffice3@gmail.com
	מודד	האני עומר	1180		ירושלים	(1)		02-6260421	02-6260421	aalawize@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בינוי ויחידות דיור לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב.
- 2- קביעת שטחי הבניה מירביים בתחום התכנית.
- 3- קביעת קווי בניין מירביים.
- 4- הגדלת מספר יח"ד המירבי, מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד.
- 5- קביעת מספר קומות המירבי, ל 4 קומות.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- 8- קביעת הוראות בגין שביל.
- 9- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה
- 10- קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	670	100
סה"כ	670	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	591.37	88.23
שביל	78.86	11.77
סה"כ	670.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. מתקן החניה המסומן 1.2.3 הקדמי יאפשר מעליו מעבר לחניות האחוריות במגרש שמספרן 4.5.6.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה 1- גובה הגדרות הפונות לשטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מ'. מהמפלס הסופי של שטח ציבורי 2- קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.</p>
ו	<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. 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 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, תושי"ה, חשמל, נגישות.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>זיקת הנאה</p> <p>1-זיקת ההנאה תפוח בד בבד עם מבני המגורים. 2-זיקת ההנאה המסומנת בתשריט התכנית תפוח כדרך גישה לכלי רכב ולהולכי רגל עבור מגרש המגורים שמדרום מזרח לתכנית, בהתאם להנחיות העירייה.</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>ייותרו 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>	ט
שביל	4.2
<p>שימושים</p> <p>שביל למעבר ברכב לצורך גישה למגרשי המגורים הסמוכים.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1-תוואי השביל רוחבו והרחבתו יהיו כמצוין בתשריט. 2-השטח המסומן בתשריט בירוק הוא שטח של שביל. ותחול עליו הוראות ההפקעה שלהלן</p>	4.2.2
	א



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
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	901	100	0	121	680	591	
		12.03 (2)	6	45	153 (1)						

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. כולל שטחי חניה ומחסנים ומחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה..
- (2) מעל גובה זה תותר בנית חדר יצאה לגג ומעקה תקני.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

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.

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.

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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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 10 שנים מיום אישורה