

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0579474

תוספת בנייה והקמת בניין חדש בשכ' גבל מוקבר- ירושלים.

ירושלים

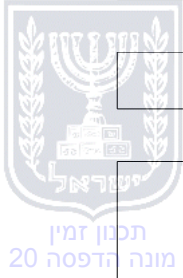
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת ג'בל מוקבר אשר בדרום ירושלים במגרש בשטח של 2103 מ"ר.
בתחום התכנית המאושרת מס' 2683 א.
היעודים המאושרים על פי תכנית זו הם :
1-אזור מגורים 6.
2-דרך מאושרת

בתחום התכנית נמצא בניין בן 3 קומות שחלקו נבנה עם היתר בנייה שמספרו 99/923.

תכנית זו מציעה :

- 1- הכשרת קומה בנויה ותוספת קומה מעל הבניין הקיים ליצירת מבנה בן 4 קומות.
- 2- הקמת בניין נוסף בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- 3- הריסת בניין בן שתי קומות וגדרות במזרח.

סה"כ מוצעות 18 יח"ד בשני הבניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בנייה והקמת בניין חדש בשכ' גבל מוקבר- ירושלים.</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0579474</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>2.646 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223504 קואורדינאטה X

628117 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ג'בל מוקבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים

שכונה שכי' גבל מוקבר, בשטח שבין הרחובות ג'אמע אל זאויה ועבדו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	לא מוסדר	חלק	3	

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 20



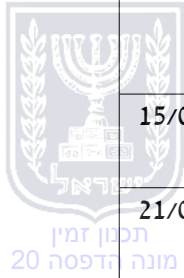
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2683 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית א. /2683.	4391	2316	15/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 14 11/09/2019	מואייד קואסמי	11/09/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 44 10/09/2019	מוחמד עמרו	10/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 57 11/04/2019	מואייד קואסמי	11/04/2019	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	בסאם עבדו			ירושלים	סוואחירה		052-5721111	052-6285095	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	שירותי הנדסה ומדידה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@mail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	הנביאים		02-6275463	02-6275463	mohammad@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הכשרת בניה ותוספת בנייה בבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' גבל מוקבר- ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ג', מגורים ב', שביל עם מעבר לרכב ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
3. תוספת בנייה מעל הבניין הקיים לשם יצירת בניין בן 4 קומות בכל חתך.
4. הקמת בניין חדש בן 4 קומות.
5. קבעת שטחי בנייה מירביים.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-18 יח"ד לשני הבניינים.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות לעניין עצים בוגרים להעתקה.
11. קביעת הוראות הפקעה לשטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ג'	2
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	278	10.51
מגורים 6	2,368	89.49
סה"כ	2,646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	278.84	10.54
מגורים ב'	781.39	29.53
מגורים ג'	904.24	34.17
שביל	480.84	18.17
שטח ציבורי פתוח	200.77	7.59
סה"כ	2,646.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר הקמת שתי קומות מעל מבנה קיים בתא שטח מס' 1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וגוון אבן של הבנייה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים.
ב	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	מגורים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר הקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.4	שטח ציבורי פתוח
	2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. תנאי למתן טופס אכלוס הבניין החדש הוא תיאום עם מחלקת גננות בנושה נטיעות, גנון והסקיה.



4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל ורכב. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, תאורה
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא של שביל להולכי רגל ורכב ללא הגבלה כלשהי. 2. שביל זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ורכב ע"י מגיש הבקשה להיתר, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תנאי למתן טופס איכלוס יהיה ביצוע השביל.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
צידי-שמאלי (4)	צידי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	13.1 (2)	7.68	6	(1) 45	110	862		74	788	781	1	1	מגורים	ב' מגורים
(4)	(4)	2	(3) 4	12.4 (2)	13.27	12	(1) 45	300	2717	1237	132	1348	904	2	2	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(4)		(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(4)		(4)	2	2	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) 4 קומות על קרקעיות בכל חתך..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

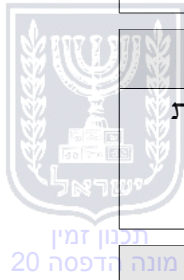


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>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> <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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור כל מחלקות העירייה הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתאום מחלקת שפ"ע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון גישה בטוחה להולכי רגל לכל המבנים שבתחום התכנית.</p>	
6.2	חניה
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p>	
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ובהתאם להוראות ההפקעה שלהלן.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
6.6	סטיה ניכרת
	א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו 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. ב. שלבי בצוע הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.7	זיקת הנאה
	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי,
6.8	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.
6.9	עתיקות
	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.
6.10	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.11	פסולת בניין
	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.
6.12	ניהול מי נגר
	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).
6.13	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	בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל בניין
2	היתר אכלוס	1- ביצוע של דרך גישה כולל מדרכה לבטיחות הולכי רגל. 2- נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20