

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0681056

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל אלמוכבר, ירושלים .



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
14/04/2019

להפקיד את התכנית
10/10/2019

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 מספר 1 גוש 30920 מאדמות גבל אל-מוכבר, שטח החלקה 902 מ"ר.
יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 2691) הנו אזור מגורים מיוחד .
בחלקה קיים בניין בן שתי קומות לפי היתר בנייה (תיק 2010/4210).
התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין למען יצירת 5 יחידות דיור חדשות (סה"כ 8 יח"ד).
מגשי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל אלמוכבר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0681056

מספר התכנית

1.014 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

222991 קואורדינאטה X

629639 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גיבל מוכבר -רחוב הלסה

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	גיבל מוכבר		

שכונה גיבל מוכבר

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 10



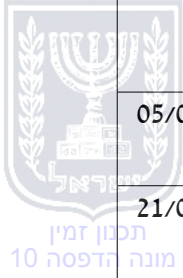
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מחלפת את 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 מחלפת את תכנית 62 .	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 /א. הוראות תכנית מק/5022 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			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעיין גובה, מס' קומות, קווי בניין .	08: 55 08/07/2019	נביל ראגאבי	08/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 02 03/12/2018	נביל ראגאבי	03/12/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
מר	פרטי	פארוק הלאסה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		farokhalsa@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. 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.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל לתכנון והנדסה	ירושלים	אל אצמאעי	10	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה	119201	משרד נביל לתכנון והנדסה	ירושלים	אל אצמאעי	10	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5011180		musa3m@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שתי קומות מעל הבניין הקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' .
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית .
3. הגדלת מספר יח"ד מ-3 ל-8 יח"ד .
4. הגדלת מס' קומות משתי קומות ל-4 קומות .
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות מעל בניין הקיים.
6. קביעת קווי בניין מרביים .
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים .
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		202,101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	202
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	202,101

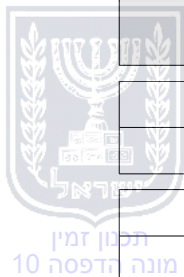
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,014	100
סה"כ	1,014	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,013.84	100
סה"כ	1,013.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומת מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי . 3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ"ר .</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה . 2. תנאי להוצאת היתר בניה /היתר בניה ראשון בתחום התכנית /בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה , יהא הריסת הבינוי המוסמן, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעליה זכויות בחלקה המבניה המיועד להריסה .</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת . קו הבניין עבור התוספות לא יפחת מ-3 מטרים מגבול התכנית .</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת 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) התשי"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת</p>

4.1	מגורים ב'
	בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים : תושי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות : כבאת, תברואה, שפ"ע, תושי"ה.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת עיקרי
70	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12.48 (1)	8	8	25	97	890	130	760	902	1	101	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.



מנהל תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 10



מנהל תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 10

6. הוראות נוספות

6.1 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).

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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	ביצוע בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

