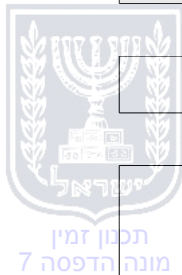


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0760629

תוספת בניה מעל שלוש בניינים קיימים בשכ' גבל מוכבר, 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 :

13/09/2020

להפקיד את התכנית

04/07/2021

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 1 לפי תצ"ר מס' 2011/569 מגוש 30525 מאדמות שכונית גבל אל מכבר , שטח החלקה 1686 מ"ר.

יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית א2683) הנו אזור מגורים 6 .
בחלקה קיים 3 בניינים בני שתי קומת שנבנה לפי היתר בנייה מס' 108675 (תיק רישוי מס'756/2013) .
התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל כל בניין למען יצירת 7 יחידות דיור חדשות .
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה מעל שלוש בניינים קיימים בשכ' גבל מוכבר, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0760629</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.772 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>לי"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

223325 קואורדינאטה X

629475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על יד בית אבות בית אל רחמה**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 גבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	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

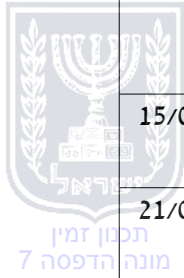
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מורד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מורד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		16/05/2021	נביל ראגאבי	15: 58 16/05/2021	מחייב בענין מספר קומות וקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/05/2021	נביל ראגאבי	16: 00 16/05/2021		לא

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	פאיזה מנסור			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		rauedmsahra@gmail.com
	פרטי	ראידה מנצור			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		rauedmsahra@gmail.com
	פרטי	אברהים משאהרה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		rauedmsahra@gmail.com
	פרטי	מוחמד משאהרה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		rauedmsahra@gmail.com
	פרטי	מסעוד משאהרה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5011180		rauedmsahra@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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
אדריכלות	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמע סמ 01		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
	עורך ראשי	מורד עתאמנה	119201	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמע סמ 01		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	משרד ירושלים להנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6566705		musa@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מעל 3 בניינים הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.
3. הגדלת יח"ד מיח"ד 6, ל- 24 יח"ד.
4. הגדלת מס' קומות משתי קומות ל-4 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שביל	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	202

3.2 טבלת שטחים

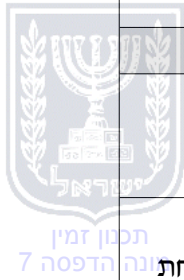
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,772.41	אזור מגורים 6
100	1,772.41	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
89.91	1,686.16	מגורים ב'
10.09	189.26	שביל
100	1,875.42	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קביעת בניוי לתוספת שתי קומת מעל בניינים קיימים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מטר.</p> <p>4. קירות תמך ידורגו עד ל- 3 מטר לדרוג.</p>	
חניה	ב
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. מס' הקומות כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג, כיחול וגוון האבן הקיימת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ה
<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>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p>	

4.1	מגורים ב'
	<p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות.</p> <p>3.תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושי"ה, תברואה, שפ"ע, חשמל, כבאות .</p> <p>4.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
4.2	שביל
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל וכלי רכב .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>השטח המוסמן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ורכב ללא מגבלה כלשהי.</p>
ב	<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>



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(2)	(2)	(2)	13.48 (1)		4		38	706	190	116	400		1	101	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	13.48 (1)		8		43	810	100	180	530		2	101	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	15.08 (1)		8		42	775	100	195	480		3	101	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)		12	20	45	123	2291	140	491	1410	1864	סה"כ	101	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
מנה הדפסה 7



תכנון זמין
מנה הדפסה 7

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
40	(2)	1	101	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	2	101	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	3	101	מגורים	מגורים ב'
200	(2)	סה"כ	101	מגורים	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) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .
2	טופס אכלוס	נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית של מבנה המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.