

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0850958

הקמת שני בניינים למגורים 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 :

05/11/2020

להפקיד את התכנית

12/08/2021

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 1 מגוש 31242 מאדמות גבל מוכבר, שטח החלקה 1427מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית א 2683) הנו אזור מגורים 6. התכנית מציעה הקמת שני בניין בני 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית למען יצירת 16 יחיד מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים למגורים בשכ' גבל מוכבר, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0850958

מספר התכנית

1.712 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223925
 קואורדינאטה Y 627875

1.5.2 תיאור מקום

דרך אמריקאית סמטה 7- גבל מוכבר - ירושלים .

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			

שכונה גבל מוכבר

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 12



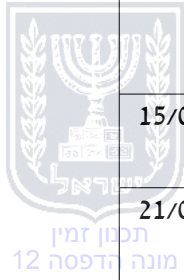
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מתאר א. 2683 .	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

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 לעניין מספר קומות וקווי בניין	13: 25 17/07/2021	נביל ראגאבי	15/07/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 01 17/07/2021	נביל ראגאבי	17/07/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מגאהד עלין			ירושלים	אל סלעה	113			mujahd2010@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 בלבד, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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 אצמעי סמ 01		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה	119201	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמעי סמ 8		02-5011180		nabeelrajabi@yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	משרד ירושלים מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6561605		musa@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת שני בניינים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ל-מגורים ב'.
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית.
3. קביעת סך יחידות דיור בתכנית ל-16.
4. קביעת קווי בניין מרביים.
5. קביעת מס' קומות בתכנית ל-4 קומות בכל חתך מעל חניה תת קרקעית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין שביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים 6	1,710	99.88	
שטח נוף פתוח	2	0.12	
סה"כ	1,712	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ב'	1,424.23	83.15	
שביל	288.68	16.85	
סה"כ	1,712.91	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
ב	הוראות בינוי
ג	חניה

1. יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.

2. כל פחי האשפה בתחום התכנית לרבות בשלב העבודות במחנות קבלן יהיו פחים חסיני נבירה.

3. יש לשלב בהנחיות לפיתוח גנני לשלב השיקום הוראה בדבר שתילת צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.

4. במידה וקיימת פגיעה בערכי טבע מוגנים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרטי"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

א.מרפסות

1. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה 10 מ"ר שטח עיקרי .

2. כל המרפסת יוקמו בהניף אחד .

3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במדיה ומרפסת מוצעת לסגירת לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ב.תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ג.גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר .

ד.גובה קירות תמך לא יעלה מעבר ל- 3 מטר .

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.

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.

4.1	מגורים ב'
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות כמצויין בנספח במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. סטיה מסעיף 4.1.2(ב) (א) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</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>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם הבניו עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, כבאות, תברואת, נגישות, רשות העתיקות, שפייע והגחון. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> 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 הדיור, גינון ונטיעות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף תושי"ה לעניין פתרון חניה וההתחברות לדרך. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מתחום המגורים עד לכביש קיים סטטוטורי כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפייע.
ט	<p>בטחון ובטיחות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון מתוקף התוכנית יהיה השלמת ביצוע הכביש הדרומי לתוכנית, המאושר בתוכנית מספר 2683 א, תוך תיאום התכנון המפורט של הכביש עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 2. תנאי למתן היתר בניה מתוקף התוכנית יהיה אישור מראש ובכתב מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מראש ובכתב מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר ציבורי להולכי רגל .	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
1.מעבר רגלי להולכי רגל בלבד .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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									
									שרות	עיקרי						שרות		
(3)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 1 (2)	מעל הכניסה הקובעת 4	24.96 (1)	12	16	45	237	סה"כ שטחי בניה 3320	800	400	2120	1400	סה"כ	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 (3)				
160		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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים 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) תותר הקמת עוד קומת חניה אם צריך.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.3 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	ביצוע בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור. לכשתוגש תכנית פיתוח לדרך המאושרת, במידת הצורך ניתן יהיה לעדכן את גובה המפלסים של המבנה המוצע בתכנית בהתאם למפלס הכביש המתוכנן.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.