

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0055178

תוספת בניה לבניין קיים, ג'בל אל מוכבר

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 16 8-2015
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש
 התכנית נקבעה טעונה אישור הש

דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683 א' אזור מגורים 6, ג'בל אל מוכבר.
בחלקה קיים בפועל בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקי.
השטח ברובו קיים לפני שנת 1967.
מוצע:

- הכשרת עבירת בניה.
- הגדלת אחוזי בניה עד 103.5%.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- תוספת 4 יח"ד לבניין הקיים, סה"כ 6 יח"ד למגורים.
- החניה כולה תת קרקעית.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה לבניין קיים, ג'בל אל מוכבר
		מספר התכנית	101-0055178
1.2	שטח התכנית		1.119 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם נכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

קואורדינאטה X 223175

קואורדינאטה Y 628700

1.5.2 תיאור מקום גיבל אל מוכבר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	1	גיבל מוכבר	ירושלים
		גבל אלמוכבר	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר גוש
1		לא מוסדר	חלק	31239

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

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	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2683/א'	ביטול	2683/א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' מק/5022/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022/א מנשיכות לחול.	כפיפות	מק/5022/א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100		04/08/2015	קואסמי סחר		04/08/2015	מחייב לענין: מסי קומות, מסי יחידות דיור, גובה קומות, וקוי בנין	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		04/08/2015	קואסמי סחר		04/08/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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	פרטי	סנייה חגאזי			ירושלים	ג'בל מוכבר		02-5834912	02-6565035	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	סנייה חגאזי	ל"ר		ירושלים	ג'בל מוכבר		02-5834912	02-6565035	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סנייה חגאזי			ירושלים	ג'בל מוכבר		02-5834912	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א' נהאדה		02-5834912	02-6565035	misk2004@be zeqint.net
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	ירושלים		02-6276586		misk2004@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 קומות ויחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.

תוספת 4 יחיד לסה"כ 6 יחיד.

קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל חניה תת קרקעית.

קביעת גובה מרבי ל-15.34 מטר מעל 0.00.

קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-1157.21 מ"ר (מתוכם 767.85 מ"ר שטחים עקריים ו 389.36 מ"ר שטחי שירות).

קביעת קווי בניין מירביים חדשים.

קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

קביעת הוראות בגין הריסה.

קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.119	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	420	+347.85
			6
			767.85
			מאושר לכי תבע 2683 א'

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,118.6	100
	1,118.6	100
		סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,118.6	100
	1,118.6	100
		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	חניה
	- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ב	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	הריסות ופינויים
	האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	חלוקה / או רישום
	א. 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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ה	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

2. האגף החדש והבניין הקיים יותאמו מבחינת עיצוב החזיתות, מפלסי הקומות, דוגמת החלונות וחומרי הבניה.

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

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 חשבול (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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. יוספו לשטח התוכנית שלושה עצים בוגרים בקוטר של 7 ס"מ ומערכת השקיה.
ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הכרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.

ו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.

ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

ט. העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

י. תנאי להיתר בניה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: תוש"ה, כבאות, תברואה, שפ"ע, מיפוי ומדידות.

יא. כתנאי למתן היתר הבניה יחויבו מגישי הבקשה להיתר לתאם התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.

4.1	מגורים ב'
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תנ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור (2 עצים: מס' 6 (שסק), מס' 7 (שקד), צד מזרח), אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה (5 עצים: מס' 1-5 תחום בנייה במרכז: מס' 1,3,4,5 עצי פרי, מס' 2 (אראוקריה)).</p> <p>יוענקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היוזם.</p> <p>ד. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	תאי שטח		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
								גודל	שטח				
								מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
צידני- שנאל	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	6	29	103.5	1157.21	217.6	0	171.76	767.85	1119	מגורים ב' 1
3	3	4	1			(1) 12.48	5.5						

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

מגורים כ'	1	תאי שטח	קו בנין (מטר)	קדמי
				3
			אחורי	3

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יתיר חדר מדרגות ו/ או מעקה תקני עד גובה 34 15 מ'.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה: <i>سنة ٢٠١٥</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סנייה חגאזי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה: <i>سنة ٢٠١٥</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סנייה חגאזי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה: <i>سنة ٢٠١٥</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: סנייה חגאזי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקררע</p>
<p>תאריך: חתימה: <i>سنة ٢٠١٥</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>ח.ת.מ.ת. للاستشارات والاعمال الهندسية מיסק ליעוצים ועבודות הנדסה אדו, סחר קואסמי מס, רעין 79772 P.O.Box:94107 Telefax:5834912</p>		<p>מיסק ליעוצים ועבודות הנדסה 80473499</p>	