

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

תכנית מס' 101-0145334

17-9-2015

שינוי ייעוד קרקע והקמת בנין מגורים חדש, ג'בל אל מוכבר נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מאיר גולן
יו"ר הו"מ

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ג'בל אל מוכבר.

שטח התכנית: כ-0.404 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים מיוחד לפי תכנית 8541 ובצמוד לדרך מאושרת וקיימת.

בשטח קיים בית מגורים אחד הבנוי ללא היתר. הבית מיועד להריסה על פי תכנית זו.

מוצע בית מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

לא ידוע על תביעה משפטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

שינוי ייעוד קרקע והקמת בנין מגורים חדש, ג'בל אל מוכבר

101-0145334

0.405 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

שלב 1.3
מהדורות

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ההפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223713 קואורדינטה X

629769 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ג'בל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30919	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	1586	16/07/1959
8541	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 8541	5876	817	04/12/2008
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אלקאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אלקאדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200		14/04/2013	חסן עבד אלקאדר		17/05/2015	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, וקווי הבניין המרביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/04/2013	חסן עבד אלקאדר		13/09/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	נעים סאלח דענה			ירושלים	ג'בל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

תקנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	נעים סאלח דענה			ירושלים	ג'בל מוכבר (1)		02-6734303	02-6734311	

(1) כתובת: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית כלבד..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תקנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	hassan@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמואל דודסון	66610	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	shoval@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בניין מגורים חדש בן 4 קומות ו-7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לבניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל-7 יח"ד.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הקביעת שטחי בניה מרביים למבנה חדש בהיקף של-982 מ"ר(כולל שטחי החניה), מתוכם 517 מ"ר שטחים עיקריים, 123 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-342 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.405

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר הוא לפי תכנית 8541	7		+4	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאושר הוא לפי תכנית 8541 מונה הדפסה 6	517		+153	364	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	405	100
סה"כ	405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	404.63	100
סה"כ	404.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



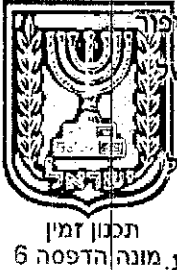
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה במבט מחוץ המגרש לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת חיבור לדרך בתיאום עם אגף תושבייה.</p> <p>ג. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"י-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה ביצוע של התכנית המפורטת לביצוע הדרך.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצר פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד תכנון זמין מונה הדפסה 6 לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ווידוי נטיעתם של שני עצים בוגרים לכל יחידת דוור. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריה: כבאות, תברואה ונגישות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך, כולל מדרכה, ניקוז ותאורה לאורך הכביש וכולל תכנית להסדרי תנועה.</p>



4.1	מגורים ב'
יג	<p>ניהול מי נגר היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



צידוד
שמאל
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(3)	צידוי- ימני	צידוי- ימני	1	4	13.2 (2)	17.5	7	45	243	982 (1)	342		123	517	405	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 16.2 מ'..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

א. כתנאי להיתר בניה, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור וקבלה אישור כשרה לרישום, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשונית בשטח.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

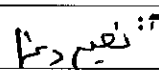
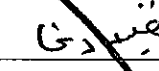

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
נעים סאלח דענה שם ומספר תאגיד:			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
נעים סאלח דענה שם ומספר תאגיד:		אחר	חתימה: 
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: סווה אדרכלים		עורך ראשי	חתימה: 



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6