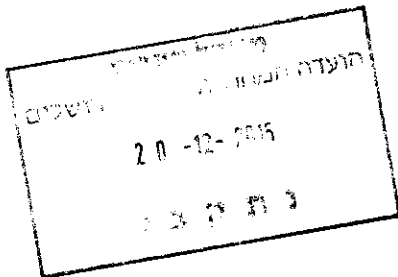


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0087171

שינוי יעוד שטח ותוספת יח"ד במגרש בג'בל אל מוכבר ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2015-12-02 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: גיבל אל מוכבר.
שטח התכנית: כ-2.55 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת אחוזי הבניה.
בשטח התכנית קיימים שלושה בתי מגורים. אחד הבתים הינו בית ישן שנבנה לפני שנת 1967, השני בנוי בהיתר
בניה מס' 99/716, לבית זה ישנן חריגות בניה ותביעה משפטית. הבית השלישי מיועד על פי התכנית להריסה.
התכנית מבקשת להרחיב את המבנה הקיים בהיתר ולהוסיף עוד שני בתי מגורים חדשים ולהקים חניון תת
קרקעי משותף.
סה"כ מבוקשים 19 יח"ד, 160% בנייה.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד שטח ותוספת יח"ד במגרש בג'בל אל מוכבר ירושלים
		מספר התכנית	101-0087171
1.2	שטח התכנית		2.055 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה 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

223226 קואורדינאטה X

628931 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה שכונת גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30926	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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2691	ביטול	2691 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	ביטול	62 ✓
7/06/2009	4402	5965	תכנית זו מבטלת את תכנית 9969	ביטול	9969 ✓



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				חסן עבד אלקאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אלקאדר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	11/05/2012	עבד אלקאדר חסן		15/06/2015	מנחה למעט קווי בניין, מספר קומות, גובה בניין, זיקת הנאה, הריסה ונסיגות בקומות העליונות.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		11/05/2012	עבד אלקאדר חסן		15/06/2015	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	אחמד זחאיקה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד זחאיקה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
בעלים	אחמד זחאיקה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
בעלים	טאלב זחאיקה			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

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	חסן עבד אלקאדר	121334		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי ייעוד שטח והגדלת זכויות בניה, תוספת יחידות מגורים והקמת שני בניינים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים א, לאזור מגורים ב ולשצ"פ.
2. קביעת בינוי לשני בניינים חדשים בן 4 קומות בדירוג.
3. קביעת בינוי לתוספת קומות בשני מבנים קיימים.
4. קביעת הוראות למבנה להריסה.
5. קביעת בינוי לקומות חניה תת קרקעיות.
6. קביעת שטחי הבנייה לסך של 4301 מ"ר, מתוכם 2055 מ"ר שטחים עיקריים, 600 מ"ר שטחי שטח ייעודי.
7. מעל הקרקע ו-1646 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור העתקה ועקירה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. שינוי במס' יח"ד מ-6 ל-19 יח"ד.
12. שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
13. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.055

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכנית 99/69 ועפ"י היתר מס' 99/716	19		+13	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית 99/69 ועפ"י היתר מס' 99/716	2,055		+413	1,642	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



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	401	להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	687	33.43
אזור מגורים מיוחד	915	44.53
שטח פתוח ציבורי	453	22.04
סה"כ	2,055	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,656	80.56
שטח ציבורי פתוח	399.6	19.44
סה"כ	2,055.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ב'
	4.1.1	שימושים
		מגורים
	4.1.2	הוראות
	א	חניה
	ב	היטל השבחה
	ג	חלוקה / או רישום
	ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	ה	סטיה ניכרת
	ו	בדיקות ארכאולוגיות

א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 .
 ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

א. הועדה 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.

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.

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

א. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
 ב. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
 ג. קוי הבנין 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.

א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח-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.

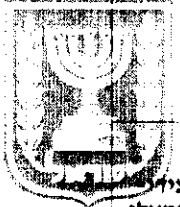
4.1	מגורים ב'
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין התת קרקעי הוא עבור חניה ומחסנים בלבד הנמצאים 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>א. העברת שטח השצ"פ לעיריית ירושלים.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 (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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריה: נגישות, כבאות, תברואה וחברת חשמל. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. ו. תנאי להיתר בניה יהיה ווידוי קיומם של עצים ביחס של עץ בוגר אחד לכל שתי יח"ד ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
יג	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מעבר זה יפותח כך שיאפשר גישה להולכי רגל בין הדרך מדרום לשצ"פ שבצפון התכנית.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. ב. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה</p>



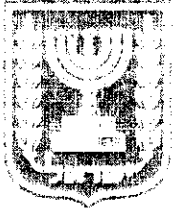
4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ג. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ד. על 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ה. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו לשצ"פ המצוי בתחום התכנית.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק ג. ריהוט גן</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי.</p>



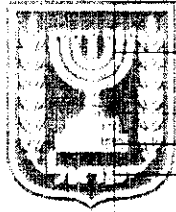
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



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)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)		4	12.68	4			600			108	492		א		מגורים ב'	
(1)		2	5.8	1			130			18	112		ב		מגורים ב'	
(1)		4	13.2	7			2126	1240	196	135	555		ג		מגורים ב'	
(1)		4	16.5	7			1445	406	176	339	524		ד		מגורים ב'	
(1)		(3)	11.3	19	38	(2) 260	4301	1646	372	600	1683	1656	1	>סך <הכל	מגורים ב'	



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



קדמי	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי				
(1)	(1)	(1)	א			מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	ב			מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	ג			מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	ד			מגורים ב'
(1)	(1)	(1)		1	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 15.40 בבניין א', 7.10 בבניין ב', 16.20 בבניין ג' ו-19.50 בבניין ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) אחוזי הבניה מעל הקרקע לא יעלו על 160%..

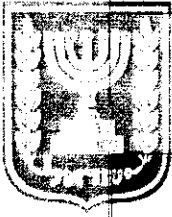
(3) קומות ג' ו-ב' בבנין ג' וקומות ג' ו-ד' בבנין ד' הינן קומות חלקיות בנסיגה כפי שמסומן בנספח הבינוי..



6. הוראות נוספות

6.1 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

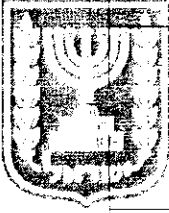


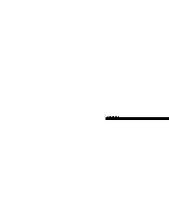
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: אחמד זחאיקה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	בעלים	חתימה: א. זחאיקה	
	שם: אחמד זחאיקה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	בעלים	חתימה: א. זחאיקה	
	שם: טאלב זחאיקה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	בעלים	חתימה: ט. זחאיקה	
	שם: חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	בעלים	חתימה: ח. עבד אלקאדר	