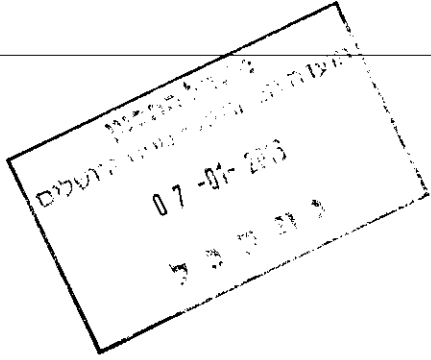


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0178137

הקמת בניין חדש בן 4 קומות - גבל אל מוכבר

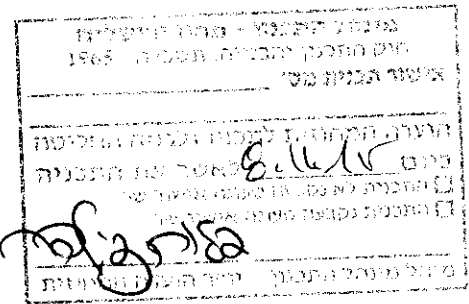


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: גיבל אל מוכבר.
שטח התכנית: כ-0.727 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא התאמת זכויות הבניה למדיניות התכנון הקיימת.
התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 ובצמוד לדרך קיימת ומאושרת על פי תכנית א2683.
התכנית מציעה 160% בנייה מרביים, בהתאם לתכנית המתאר ושטח ציבורי מבונה המיועד לצורכי רווחה.
בשטח התכנית קיים בית מגורים הבנוי ללא היתר בניה ומיועד על פי תכנית זו להריסה.
התכנית מציעה בית מגורים חדש בן 4 קומות, בנוי בדירוג על צלע ההר וכולל חניון תת קרקעי.
קיימת תביעה משפטית לגבי הבניין הקיים.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש בן 4 קומות - גבל אל מוכבר
		מספר התכנית	101-0178137
1.2	שטח התכנית		0.727 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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

223343 קואורדינאטה X

628658 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גיבל אל מוכבר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

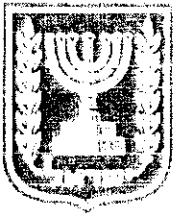
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א/2683	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית א2683	4391	2316	15/03/1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב'5166. הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022. א. הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



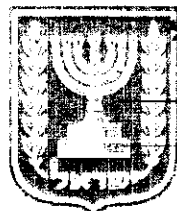
1.7 מסמכי התכנית

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 אל קדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אל קדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 200		03/10/2013	חסן עבד אל קדר		24/06/2015	מחייב לעיניין קווי בנין מספר קומות גובה בניין ולעיניין הנסיגות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/10/2013	חסן עבד אל קדר		05/01/2016		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	עמאד עבידאת			ירושלים	ג'בל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

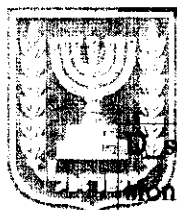
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עמאד עבידאת			ירושלים	ג'בל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

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 אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	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

הקמת בניין מגורים חדש בן הכולל 7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מגורים מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות ו-7 יח"ד הכולל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת הוראות למבנה להריסה.
4. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 1783 מ"ר, מתוכם 1024 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
5. קביעת הוראות בעניין עצים להעתקה ולשימור.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שימוש לצרכי רווחה בקומה א בשטח של 120 מ"ר.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.727

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		120	+120		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683		7	+5	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683		1,024	+751	273	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
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	727	100
סה"כ	727	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	727.24	100
סה"כ	727.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.1.1
<p>שימושים</p> <p>מגורים חניה שטח ציבורי לצרכי רווחה</p>	
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטח המסומן בקומת הקרקע בנספח הבינוי של בניין ב' והיקפו 120מ"ר, אליו צמודה גינה, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור צרכי רווחה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים. ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים ותיקבע בעניין זה סטיה ניכרת. ד. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע ובנייה בפועל של השטח המיועד לצרכי ציבור. ה. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	א
<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אגף תוש"ה.</p>	ב
<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>	ג
<p>חלוקה / או רישום</p> <p>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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התכנית והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. 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.</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>	ו



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>א. גובה הבניה המרבי, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ד. הנסיגות המסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו בין היתר:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>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)</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>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.</p> <p>ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון איורור עבור הקומות התחתונות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ויודוי נטיעתם של עצים בוגרים בתחום התכנית ביחס של לפחות שני עצים בוגרים לכל יחידת דיור.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה ונגישות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת הדרך שמול המגרש לפי המצב הסופי וחיבורה למצב הקיים בפועל.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה הינו הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך, כולל מדרכה, ניקוז ותאורה לאורך המגרש. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע של התכנית המפורטת לדרך לאורך המגרש.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)		(5)	(4) 6	(3) 19.8	9.6	7	(2) 45	229	1663	483		(1) 639	1024	727	1	מגורים ג'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
													120			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
						7			1783			639	1224			סך הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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



קדמי (5)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי (5)	קדמי (5)			
			1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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 לגובה זה יותר מעקה תקני עד גובה 21.10

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים שמתחת לכניסה הקובעת כוללים 156 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-483 מ"ר שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים..
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש למגורים.
- (3) * 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 לגובה זה יותר מעקה תקני עד גובה 21.10.
- (4) הקומות הינן בדירוג בהתאם למסומן בניספח הבינוי כך שלא יהיו יותר מ-4 קומות בכל חתך בחלק הנראה מעל הקרקע..
- (5) על פי תשריט.



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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: עמאד עבידאת שם ומספר תאגיד:	סוג: _____	תאריך: חתימה: 
	מגיש התכנית		
	שם: עמאד עבידאת שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 
	בעל עניין בקרקע		
	שם: חסן עבד אל קדר שם ומספר תאגיד: משרד - סוזה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 
	עורך התכנית		

