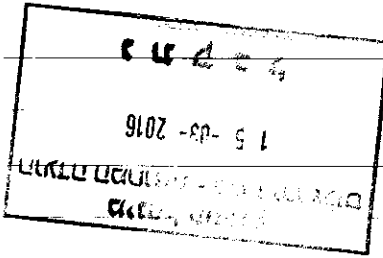


1514699

תכנית מס' 101-0223305 - שם התכנית: בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ג'בל אל מוכבר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0223305

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ג'בל אל מוכבר

ירושלים

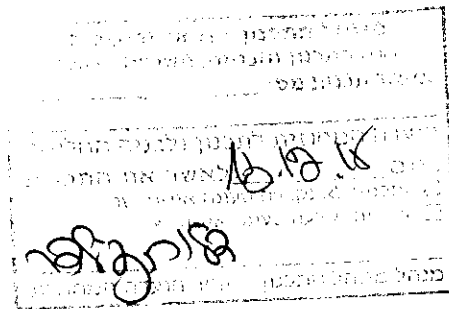
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

1- התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש בן 4 קומות למגורים .

2- אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 140%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

1- מדובר בקרקע בשכונת ג'בל אל מוכבר.

- 2- שטח התכנית מיועד עפ"י התכנית 2691 המאושרת לאיזור מגורים מיוחד וחלק לשטח פתוח ציבורי.  
3- התכנית מבקשת שינוי יעוד השטח המיועד למגורים מיוחד עפ"י התכנית המאושרת למגורים ב ומבקשת זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח פתוח ציבורי לצורך ההתחברות לדרך המאושרת.  
4- השטח פתוח ציבורי הנ"ל הוא בבעלות פרטית ( בעלות מגישי התכנית).  
5- הקרקע נשוא התכנית נמצאת בגוש לא מוסדר 30920.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

אין בניה בפועל.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא אחד מבעלי העניין בקרקע וזאת עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת הבעלות המצורפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ג'בל אל מוכבר
		מספר התכנית	101-0223305
1.2	שטח התכנית		0.561 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

222960 קואורדינאטה X

629760 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באיזור המערבי של שכונת ג'בל אל מוכבר הפונה לשכונת אבו תור.

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 גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	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
2691	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2691.	3448	1576	05/05/1987
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 / א. הוראות תכנית מק/5022 / א 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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	24/05/2014	מוהנד עומר	25/08/2015	נספח בנוי( מחייב לעניין : גובה מבנה, מסי קומות, קווי בניין).	לא
תנועה	רקע	1:250	1	18/08/2015	מוחמד עמרו	18/08/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/08/2014	מוהנד עומר	23/08/2015	תשריט מצב מאושר	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	ראמי עבידאת			ירושלים	(1)		02-6724690	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 89421 גיבל אל מוכבר, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עבידאת נוהא			ירושלים	(1)		02-6724690	02-6286130	
אחר	חוסאם עבידאת			ירושלים	(1)		02-6724690	02-6286130	
אחר	מוראד עבידאת			ירושלים	(1)		02-6724690	02-6286130	
אחר	עבידאת ראמי			ירושלים	(1)		02-6724690	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: ת.ד. 89421 גיבל אל מוכבר, ירושלים.

**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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה (1)	24	02-6286130	02-6286130	Mohand.oma r@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רגיב	1168	אפאק שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	ירושלים	(2)		02-6711431	02-6711443	afaq- survey@bara k.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן	ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 4049 טייבה 40400.

(2) כתובת: ת.ד. 89421 ג'בל אלמוכבר.

(3) כתובת: ת.ד. 27226.



## 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 4 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- ב. קביעת מספר יח"ד מירבי בתכנית ל 4 יח"ד.
- ג. קביעת מספר הקומות ל 4 קומות מעל קומת מרתף חנייה.
- ד. קביעת סך השטחים בתכנית ל 784 מ"ר מתוכם 494 מ"ר עיקרי, 72 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו- 218 מ"ר תת קרקעיים.
- ה. קביעת קוי בניין חדשים.
- ו. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.561				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכנית 2691 מאושרת.	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	494		+392	102	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 ב'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	100
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	409.16	72.93
שטח פתוח ציבורי	151.84	27.07
סה"כ	561	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	409.16	72.91
שטח ציבורי פתוח	152	27.09
סה"כ	561.17	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	<b>מגורים ב'</b>
	4.1.1	<b>שימושים</b>
	4.1.2	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p>		
<p><b>ב</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת מתחת הקרקע.</p>		
<p><b>ג</b></p> <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>		
<p><b>ד</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בער. הוצאת היתר בניה. 3. תנאי למתן היתר בניה תכנון מעבר נגיש להולכי רגל אל הבנין החדש. 4. תנאי למתן היתר בניה תכנון דרך גישה זמנית למגרש בתוואי כביש סטטוטורי בתיאום עם הרשות המקומית.</p>		
<p><b>ה</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעניין העצים הבוגרים בשטח התכנית כמו גם וידוי קיומם ונטיעת עצים ביחס של עץ בוגר אחד לכל שתי יח"ד. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המסומן בתכנית להריסה.</p>		
<p><b>ו</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות חתוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>		

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניין המירבי כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותרקים יטופלו ויתוחזקו על ידי הזים.</p> <p>4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר בתחום התכנית יופנו לשצ"פ המצוי בצד הדרום מערבי של התכנית.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר לרכב, נטיעות, גינון, ריצוף וכד'.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בכתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 12.48	9.8	4	36	192	784	218	0	72	494	409	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	1	4														

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

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)	אחורי (2)			
175 מ"ר	(2)	(2)	1	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

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד עד לגובה 13.53 מ'.

(2) כמפורט בתשריט.

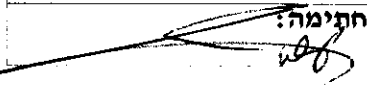
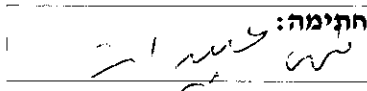
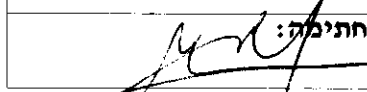
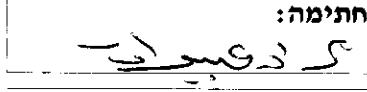
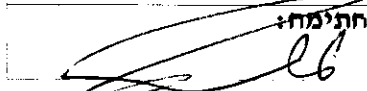

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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.
<b>6.3</b>	<b>תוכנית הסדרת שטח</b>
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.4</b>	<b>חומרי הפירה ומילוי</b>
	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.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>בניה</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.						

**8. חתימות**

<b>שם:</b> ראמי עבידאת <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> עבידאת נוהא <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> חוסאם עבידאת <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מוראד עבידאת <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> עבידאת ראמי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מוהנד עומר <b>שם ומספר תאגיד:</b> פרטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 13/3/2016 חתימה: 	<b>עורך התכנית</b>