

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0304485

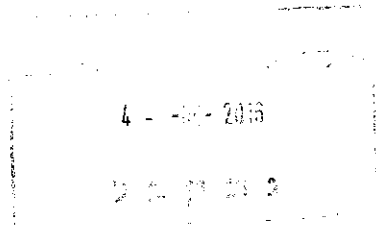
תוספת בניה לבניין קיים, ג'בל אל מוכבר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683/א' אזור מגורים 6 בג'בל אל מוכבר.
בחלקה קיים בניין בן 2 קומות ללא היתר בניה.
מוצע:

- הכשרת עבירת בניה.
- הגדלת אחוזי בניה.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- תוספת 2 קומות מעל בניין הקיים.
- קביעת חניה עילית בתחום המגרש.

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	101-0304485
1.2	שטח התכנית		3.312 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

223175 קואורדינאטה X

628015 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 ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אבו רביע	ירושלים

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	חלק	1-3	

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
19/11/2012	968	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13824 ממשיכות לחול.	שינוי	13824 ✓
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את יעוד בתכנית 2683/א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683/א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	ביטול	א/2683 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07/12/2015	סחר קואסמי	07/12/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, קווי בניין.	30/01/2016	סחר קואסמי	30/01/2016	1	1:200	מחייב חלקית	מצב מאושר

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	עזמי עיאד			ירושלים	(1)		02-5834912	02-6565035	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום ליסון - ירושלים.

1.8.2 יזם									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזמי עיאד			ירושלים	(1)		02-5834912	02-6565035	

(1) כתובת: אום ליסון - ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עזמי עיאד			ירושלים	(1)		02-5834912	02-6565035	
בעלים	נעמאן רבאיעה			ירושלים	(1)		02-5834912	02-6565035	

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

(1) כתובת: אום ליסון - ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קואסמי		מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נחאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

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 שתי קומות על בניין מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ 778.20 מ"ר (מתוכם 679.80 מ"ר שטחים עקריים ו 98.40 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים .
- קביעת בניין עבור תוספת 2 קומות על המבנה הקיים לשם תוספת 4 יח"ד.
- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות .
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.312	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	399	+280.8
		679.8	

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
32.13	1,063.94	מגורים 6
67.87	2,247.67	מגורים ב
100	3,311.61	סה"כ

מצב מוצע

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	
67.87	2,247.67	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
32.13	1,063.94	מגורים א'
100	3,311.61	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.5 מטר ממפלס הקרקע הסמוכה.</p>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4 /חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>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.</p> <p>ב. 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>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	קווי בנין
	<p>קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>- בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>

4.1

מגורים א'

ח

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 הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (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. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אנף שפ"ע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ווידוי נטיעתם של עצים בוגרים בתחום התכנית ביחס של לפחות שני עצים בוגרים לכל יחידת דיור בתא שטח מספר 2.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, ונגישות

ט

חיזוק מבנים, תמא/ 38

- 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 רעידות אדמה.
1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 2. 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.
 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).
 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 לייעודו החדש של המבנה.

שמירה על עצים בוגרים

י

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

מגורים א'	4.1
ניהול מי נגר	יא
<p>ייותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים, מעבר ברכב	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>- השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע כחול הוא שטח מאושר עפ"י תכנית מס' 13824 וחלה עליו הוראות תכנית מאושרת מס' 13824. - יותר מעבר ברכב בשטח זיקת הנאה למעבר ברכב עפ"י המסומן בתשריט.</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	יעוד				
	צידדי- שנאלי	צידדי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2248	2	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת				
(3)	(3)	0	4	(2) 12.48	3.75	4	18	73	778.2	0	0	98.4	679.8	1064	1	1	מגורים א'

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(1)	(1)	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	1	מגורים א'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המאושר בתכנית מס' 13824.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג עד גובה 15.34 מ'.
- (3) כמצוין בתשריט.

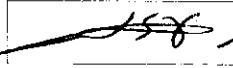
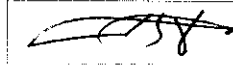


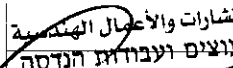
6. הוראות נוספות .6

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
7.2	מימוש התכנית	
זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

<p>שם: עזמי עיאד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: עזמי עיאד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>יזם</p>
<p>שם: עזמי עיאד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נעמאן רבאיעה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד: מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: מיסק للاستشارات والأعمال الهندسية מיסק לייעוצים ועבודות הנדסה חתימה סחר קואסמי מס, רשיון 79772 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912</p> 	<p>עורך התכנית</p>