

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0204974

תוספת בניה ויח"ד בבנין קיים בשכונת ג'בל מוכבר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/10/2015
להפקיד את התכנית

כ"א אלול ה'תשע"ו
03/08/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' _____	
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11.10.15	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם בשכונת ג'בל מוכבר
2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות. בכל קומה 2 יח"ד. בסה"כ 4 יח"ד
3. התכנית מציעה תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד.
רקע תכנוני:

1. המגרש מוגדר כאזור מגורים 6 בתוכנית 2683 א
2. הבניין נבנה ע"פ היתר מס' 103344
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ויח"ד בבנין קיים בשכונת ג'בל מוכבר
		מספר התכנית	101-0204974
1.2	שטח התכנית		0.938 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

223548 קואורדינאטה X

627710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ג'בל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג'בל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	לא מוסדר	חלק	102	

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
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2683/א	ביטול	2683/א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓

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				מיקי זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקי זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב			07/07/2016	מיקי זיידמן	07/07/2016	מחייב לענין: קוי בנין, גובה קומה, גובה מבנה, הריסה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		07/07/2016	מיקי זיידמן	07/07/2016		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	סולימן עוויסאת			ירושלים	(1)		052-6883014	00-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיבל מוכבר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סולימן עוויסאת			ירושלים	(1)		052-6883014	00-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד.

מוצהר כי אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: גיבל מוכבר.

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	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח		02-5635819	072-2505819	office@mzai dman.co.il
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	(1)		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

(1) כתובת: צור באהר.

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

תוספת 2 קומות ו 4 יח"ד לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'
- ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות.
- ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של 857.5 מ"ר.
- ד. קביעת תוספת של 4 יח"ד. בסה"כ 8 יח"ד.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין שימור ועקירת עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.938
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	725		+373.9	351.1	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 א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	937.99	100
סה"כ	937.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	937.99	100
סה"כ	937.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	15.70

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל על המקום בזמן אישור תכנית. 2. החניה תהיה בתחום המגרש.	
היטל השבחה	ב
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
האלמנטים המסומנים בנספח בינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק במבנה המיועד להריסה	
סטיה ניכרת	ד
*גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. *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 *מס' הקומות המפורטות בנספח בינוי הינו מחייב ושינויין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002	
עיצוב אדריכלי	ה
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח

4.1	מגורים א'
	<p>1. תנאי לפתיחת התיק-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר.</p> <p>2. 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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת מבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה" ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12.8 (1)	8	25.96	857.5	132.5	725	937.99	1	מגורים א'	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתכנות התכנון והבניה(חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יורשו מבנה יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בהתאם לנספח בינוי.

(2) ע"פ המסומן בתשריט.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

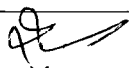
7.1 שלבי ביצוע

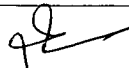
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בשלבים

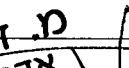
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סולימן עוויסאת שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: 

בעל עניין בקרקע	שם: סולימן עוויסאת שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה: 

עורך התכנית	שם: מיקי זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: 

19.1.17
מ. זיידמן
אדריכל
מ.ג. 39943

מ.ג. 39943
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
29-01-2017
נתקבל