

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0508770

בניה חדשה ברח' אבו רביע, גבל אל מוקבר, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/11/2018

לאשר את התוכנית
26/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/12/2017

להפקיד את התכנית
19/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 6 מיוחד לפי תכנית מס' 2683 א.
התכנית עינינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב' והרחבת הדרך המאושרת, תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין.

התכנית מציעה הפרשת שטח מבונה לטובת צורך ציבורי בשטח של 130 מ"ר בקומת קרקע לטובת גן ילדים כולל חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.

המגרש הוא ריק ממבנים.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: בניה חדשה ברח' אבו רביע, גבל אל מוקבר, ירושלים

מספר התכנית 101-0508770

1.2 שטח התכנית 0.908 דונם

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 ל"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

222775 קואורדינאטה X

626360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערבית שכי' גבל אל מוקבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אבו רביע	א1	1

שכונה גיבל אל מוקבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	חלק	2	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



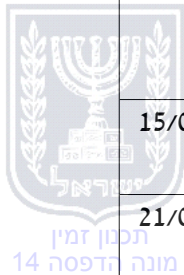
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי ומס' קומות.	23/07/2018	מחמד אבו גנאם	14/05/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/07/2017	מחמד אבו גנאם	18/02/2017	1	1: 250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	אחר	סלאחאל דין אבו דהים			ירושלים	(1)	1		02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: חי אל מדארס, שכי גבל אל מוקבר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל (1)	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	אל משהאד	1	02-6718565	02-6718565	tophand@usr asrv.net.il

(1) כתובת: אזו אל סהל, שכי א טור..

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
ל"ר	ל"ר

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 בנין חדש למגורים ברח' אבו רביע, גיבל אל מוקבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים 6 מיוחד למגורים ב' ודרך מוצעת.
- קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים .
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת שטח בקומת קרקע לצורך ציבורי עבור גן ילדים בשטח של כ 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ 175 מ"ר.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	908	מגורים 6 מיוחד
100	908	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.33	30.23	דרך מוצעת
96.67	877.35	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	907.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים+גן ילדים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר. 3. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר ל 3 מטר. 4. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 6. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 7. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 8. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 9. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 10. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.
ב	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	פרוגרמה לשטחי ציבור
	א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווים חומים אלכסוניים הנמצא בקומת הקרקע של בנין והיקפו כ-130מ"ר, ושטח החצר הצמודה בהיקף של כ-175מ"ר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד. ב. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראת הפקעה בסעיף 6.11 להלן. ג. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות הקיימות בתוואי הדרך המאושרת.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע וכתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תושי"ה, תברואה, כבאות, חשמל ומחלקת נגישות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות כבאות והצלה לרבות הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכשת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי. 2. בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים. <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור האגף למבני ציבור לתכנון גן הילדים.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר לעל חשבוננו, כתנאי למתן היתר.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 2	(4) 16.48	11	10	(3) 39.6	(2) 237	2073	184		699	(1) 1190	877	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
110	(5)	(5)	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 130 מ"ר שטח ציבורי (גן ילדים) מעבר לשטחי הבינוי..
- (2) שטח מרפסות זיז לא כלול באחוזי הבניה..
- (3) תכסית תת קרקעית 80%..
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג עד לגובה של 18.37..
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 גמישות להיתר</p>	<p>6.1</p>
<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 2 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</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 התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ייתרו לפחות 25% 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>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>א. 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. ב. מספרהקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.8 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<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>	

6.11 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
2	היתר בניה	תאום תכנון השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

