

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0585521

הקמת בניין ותוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל אלמוכבר- 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 :
16/09/2018

להפקיד את התכנית
22/05/2019

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

שם התכנית : הקמת בניין ותוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל אלמוכבר- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת גבל מוקבר דרום ירושלים על שטח בסה"כ 1331 מ"ר,

היעוד המאושר בתכנית 2683א הוא אזור מגורים 6

המצב הקיים :

1- בתא שטח מס' 1 קיים בניין בן 2 קומות מיועד להריסה.

2- בתא שטח מס' 2 קיים בניין בן שתי קומות, חלקו נבנה על פי היתר מס' 83/430 סה"כ 2 יח"ד.

מצב בניין מוצע :

1- הריסת בניין בתא שטח 1 והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית ויצירת 4 יח"ד.

2- תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח 2 ויצירת 4 יח"ד .

המגישים הינם בעלי ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת בניין ותוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל אלמוכבר- ירושלים.

מספר התכנית 101-0585521

1.2 שטח התכנית 1.331 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

223295 קואורדינאטה X

628510 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלמדארס שכ' גבל מוקבר- ירושלים

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			

שכונה גיבל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	חלק	1-2	

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 18



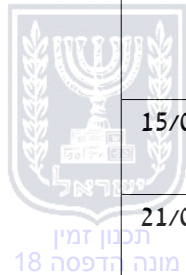
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מחליפה את הוראות תכנית 2683 א.	החלפה	א / 2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	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				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/04/2019	מואייד קוואסמי	14: 21 14/04/2019	חזיתות וחתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/04/2019	מואייד קוואסמי	14: 22 14/04/2019	תכניות קומות.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	14	04/02/2019	מואייד קוואסמי	09: 14 04/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/04/2019	מואייד קוואסמי	14: 10 14/04/2019		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	חוסין שקיראת			ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-5823454		
	פרטי	עמראן שקיראת			ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-5823454		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	מואייד קוואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים (1)	1	02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים (1)	1	02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	טופיק ג'בארה	991	טופיק ג'בארה	ירושלים	ירושלים (2)	1	02-5838502	02-6285095	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: ואדי אלג'וז -ירושלים.

(2) כתובת: בית מנינה דרך מס'1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 חדש ותוספת מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים א' ומגורים ג' .
- 2- קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
- 3- בתא שטח מס' 1 הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, בתא שטח מס' 2 הוספת 2 קומות לבניין קיים.
- 4- קביעת מס' יח"ד ל- 8 יח"ד לשני בניינים.
- 5- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7- קביעת קוי בנין חדשים.
- 8- קביעת הוראות בגין בניין להריסה.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- 10- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,331	100
סה"כ	1,331	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	934.65	70.25
מגורים ג'	395.73	29.75
סה"כ	1,330.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת שתי קומות מעל מבנה קיים בתא שטח מס' 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וגוון אבל של הבנייה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. קווי בניין 1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>הוראות פיתוח גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי, ב. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה כמעבר לרכב לטובת מגרשי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתכנית. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהה על אחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח 2.</p>
ג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. גובה הגדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים מרפסות: 1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מטרים או 10% משטח הדירה, הקטן מבניהם. 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית</p>

מגורים ג'	4.2
<p>ואחידה לבניין.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-6 לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</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	עיקרי	עיקרי	שרות					
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 9.75	4.23	4	45	71	668	59	609	935	2	מגורים	מגורים א'	
(2)	(2)	1	4	(1) 12.2	10.1	4	(4) 45	210	(3) 834	183	114	497	396	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
40	(2)	(2)	2	מגורים	מגורים א'
	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ג'

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 מחושיבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה.
- (4) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"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.
6.2 חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
6.3 חלוקה ו/ או רישום	א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל . ב. 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. ג. 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.
6.4 ניהול מי נגר	ייתרו 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).
6.5 שמירה על עצים בוגרים	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות. ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
6.6 סטיה ניכרת	א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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.
6.7 פסולת בניין	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.
6.8 קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור כל מחלקות העירייה הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	

6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
<p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.</p>	



6.11 היטל השבחה	6.11
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל תא שטח בנפרד.
2	תנאי לטופס 4.	1- ביצוע הכביש מצפון התכנית באורך המגרש. 2- נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

