

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0591933

תוספת בינוי ל 2 מבנים בערב א-סוואחרה גוש 31238 חלקה 1



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:
17/02/2019

להפקיד את התכנית
31/10/2019

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

המגרשים נמצאים בשכונת ג'אבל מוכאבר.
עפ"י מדיניות הועדה נקבע כי ניתן יהיה לבנות במקום עד 160% בניה ב-4 קומות.
התוכנית החלה על האזור הינה תוכנת מספר 2683א' אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 6.
לשני המבנים הקיימים במגרש ישנם היתרי בניה לבניית 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף.
התוכנית מציעה:
1. הגדלת זכויות הבניה המותרות.
2. שינוי קווי הבניין.
3. תוספת 2 קומות על כל אחד מהמבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת בינוי ל 2 מבנים בערב א-סוואחרה גוש 31238
חלקה 1

101-0591933 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

2.234 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

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

222953 קואורדינאטה X

628579 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' זהאת אל צבאח, מס' 6, ו-10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גאבל מוכאבר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31238 | 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

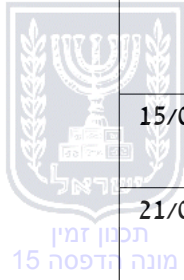
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| א /2683 | החלפה | תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית א/2683 | 4391 | 2316 | 15/03/1996 |
| ב /5166 | כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב.5166/ב. הוראות תוכנית ב.5166/ב תחולנה על תוכנית זו. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 | החלפה | תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 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 | | | עמוס דר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עמוס דר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | גליון חישובי שטחים | 22: 23 21/10/2019 | עמוס דר | 15/10/2019 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | | 11: 16 23/06/2019 | תנועה ירדן | 22/08/2018 | 1 | | מנחה | תנועה |
| לא | | 22: 20 21/10/2019 | עמוס דר | 15/10/2019 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 23: 16 25/05/2019 | עמוס דר | 23/05/2019 | | 1: 250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 23: 28 25/05/2019 | עמוס דר | 23/05/2019 | 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



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 | קאסם זעאתרה | | | ירושלים | (1) | | | | |
| | פרטי | מוחמד סרור | | | ירושלים | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סמטת זהרת אל צבאח, גיבל מוכבר.

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 |
|----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|---------|------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | עמוס דר | | עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים A) | ירושלים | שד הרצל | 114 | 025634414 | | ad@adma-arch.com |
| | מודד | סמיר סלאח | 948 | | ירושלים | (1) | | 02-6711431 | 02-6711443 | afaq-survey@barak.net.il |
| | יועץ תחבורה | מוחמד עמרו | 2939877 | | ירושלים | בן שדאד ענטרה | 7 | 02-6275463 | | office@yarden-eng.com |

(1) כתובת: צור באהר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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, עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
תוספת 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.
2. הגדלת מס' יח"ד המותרות מ-4 יח"ד וקביעתן ל-8 יח"ד.
3. קביעת קווי בניין.
4. הגדלת מס' הקומות המותר.
5. קביעת שטחי בניה המירביים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

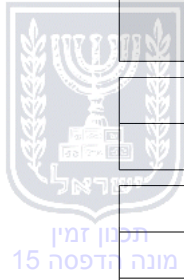
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 2,1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1 |
| זיקת הנאה | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 1,685.19 | 100 |
| סה"כ | 1,685.19 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים וחניות</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום מגרש, כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> |
| ב | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. קווי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר</p> |
| ג | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שינוי בקווי הבניין שלא בהתאם לתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. שינוי במס' הקומות שלא בהתאם לתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ד | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעות אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצובו האדריכלי של כל בניין יהיה אחיד. התוספת לפי תכנית זו תתוכנן כך שתשמור על אחידות עם המבנה הקיים.</p> |
| ו | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> |
| ז | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. מתקנים טכניים קיימים על הגג יעותקו אל גג התוספת המוצעת.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ח | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה בדיקת עצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה ע"י נציג מחלקת</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | הגננות. |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות, שתוצמדנה ליח"ד ופרטי בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל_ למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות.</p> <p>5. תנאי למתן הייתר בנייה יהא אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה לנגישות מתו"ס שהמעלית המוצעת והגישה אליה מתאימה לדרישת תקנות הנגישות לגבי מעלית נוסעים בבית מגורים חדש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת תצ"ר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת הכבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום על מחלקת שפ"ע</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך מגרש המגורים בהתאם לתקן ומידות תקניות</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תוש"יה</p> |
| י | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן עם זיקת הנאה יותר מעבר חופשי לגישה למבנה השכן בכל שעות היממה.</p> |
| יא | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.</p> |
| יב | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, הגנות לעצים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית בהתאם לסקר העצים</p> <p>3. תמאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות, כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור שימור עצים, העתק עצים וביצוע הפיצוי הנופי, בהתאם לסקר העצים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|---|
| | <p>עצים עדכני. 5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גנות.</p> |
| יג | <p>ניהול מי נגר 1. הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 - ניהול מי נגר - ויותר שטח בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו').</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 |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|--------|-----------------|---------|--------|-----------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 100 | 100 | 152.5 | 375.88 | 459.3 | 1 | מגורים | מגורים א' |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 4 | (1) | (1) | 133.07 | 528.88 | 1225.88 | 2 | מגורים | מגורים א' |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 4 | (2) | (2) | | | | | | |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לאחסנה. מתקנים טכניים לפי הצורך..

(2) מעל גובה זה יותר מעקה גג תקני וח. מכונות וח. יציאה לגג לפי הנחיות מרחביות עיריית ירושלים.

(3) בהתאם למסומן מתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תשריט חלוקת קרקע לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאי הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ששגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------------------|----------------------|
| 1 | הבניה תהא בהינף אחד לכל מגרש. | לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

