

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0612135

בנין חדש רח' אלקבץ 36, גב"ש

ירושלים

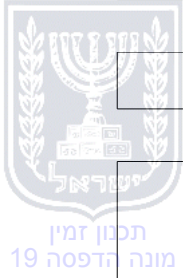
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' אלקבץ 36, גבעת שאול, ירושלים.
התכנית מציעה בנין חדש בן 3 קומות וקומה 1 תת קרקעית עבור מחסן.
בשטח קיים בית חד קומתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין חדש רח' אלקבץ 36, גביש

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0612135

1.2 שטח התכנית 0.162 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
 קואורדינאטה X 218141
 קואורדינאטה Y 633012

1.5.2 תיאור מקום

גוש : 30168, חלקה : 19. רח' אלקבץ 36, גבעת שאול, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלקבץ	36	

גבעת שאול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	חלק	19	

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 19



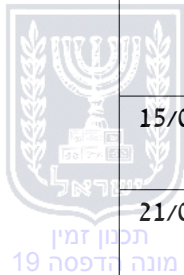
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מחליפה את תכנית 1726 בתחומה	החלפה	1726
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קוי בנין, גובה בנין, מס' קומות, מס' יח"ד.	13: 34 25/05/2020	אילן אפרת	25/05/2020	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח שטחים	12: 12 24/05/2020	אילן אפרת	24/05/2020	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		22: 10 03/03/2019	ראובן אלסטר	28/06/2018	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	דורית ליבוביץ			ירושלים	אלקבץ	36			omandorit@romema.matnasim.co.il
	פרטי	יוסף ליבוביץ			ירושלים	אלקבץ (1)	36			omandorit@romema.matnasim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלים.

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
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	נרקיס	9			hodaya.gil@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש.
2. שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת תנאים למתן היתר בשטח.
4. קביעת שטחי בניה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
9. שינוי יעוד מדרך קיימת/מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי.
10. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
11. קביעת בינוי בגובה 9.00 מ' + מעקה בגובה תקני (מעל מפלס 0.00).
12. קביעת מס' יח"ד - 1.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך ו/או טיפול נופי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה מוצע	דרך ו/או טיפול נופי	2
מבנה מוצע	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	156.98	94.79
דרך קיימת/מאושרת	8.63	5.21
סה"כ	165.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8.63	5.21
מגורים ג'	156.98	94.79
סה"כ	165.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. תותר תוספת של יח"ד אחת נוספת בלבד בשלב ההיתר, בכפוף להצגת פתרון חניה אשר יאושר ע"י מחלקת החניה של העירייה, ובכפוף לפרסום הבקשה להיתר בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות. לא תותר שקילה של תוספת של יותר מיחידת דיור אחת.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>לא תותר בניה בשלבים והתכנית תבוצע בהינף אחד.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, היא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מסי' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. תוספת של יותר משתי יחידות דיור (סך הכל) בתחום החלקה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>ח קווי בנין קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	
<p>ט קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא יוצבו קולטי שמש בחזית הקדמית.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.2
	4.2.1
שימושים	
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
	4.2.2
הוראות	
הוראות פיתוח	א
<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
הפקעות ו/או רישום	ב
<p>השטח ביעוד דרך וטיפול נופי יותר לשימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	שרות	עיקרי		
(3) 47.46	0	(2)	0	0	1	3	(1) 9	1	20.08	70.67	157.72	165.61	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) = 9 גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מרפסות גג.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

חניה

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20%-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).

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413/

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו:
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
4. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון הצבת מתקן אשפה בתחום השטח למגורים באישור מח' תברואה.
6. רישום או הבטחת רישום של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.

6.6

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.