

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0801258

תוספת בנייה מעל בניינים קיימים בשכ' ג'בל מוקבר - ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/05/2020

להפקיד את התכנית
18/10/2020

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: תוספת בנייה מעל בניינים קיימים בשכ' ג'בל מוקבר- ירושלים.

תאור התכנית המאושר המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית חלה על שתי חלקות 1,2 מגוש 30611 בשכונת גבל אלמוקבר ירושלים, על שטח בסה"כ 1781 מ"ר בחלקה מס' 1 קיים בניין בן 3 קומות, קומה אחד לפי היתר בניה מס' 05/917, 6 יח"ד. בחלקה מס' 2 קיים בניין בן 3 קומות, שתי קומות לפי היתר בניה מס' 02/46, 3 יח"ד.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית 2683 א :
1- אזור מגורים 5 .

מצב בניין מוצע:

הגדלת מס' הקומות לשני הבניינים לשם יצירת בניינים בני 4 קומות בכל חתך לשם יצירת 14 יח"ד בשני הבניינים.

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה מעל בניינים קיימים בשכ' ג'בל מוקבר- ירושלים.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0801258

שטח התכנית 1.2 1.781 דונם

סוג התכנית 1.4 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

223721 קואורדינאטה X

627642 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבל אלמוקבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבל אלמוקבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	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 11



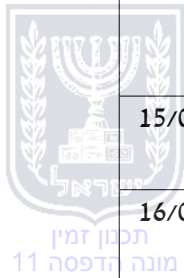
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מחלפה את הוראות תכנית 2683/א.	החלפה	א /2683
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחלפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



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		16: 25 16/09/2020	מואייד קואסמי	16/09/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 25 02/12/2019	מואייד קואסמי	02/12/2019	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	אחמד עוויסאת			ירושלים	חוש אלמוקת) (1				
	פרטי	גמאל עוויסאת			ירושלים	חוש אלבאן				
	פרטי	חוסין עוויסאת			ירושלים	חוש אלבאן				

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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	א.ש. רנד הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה	1			moayad.kawa smi@gmail.c om
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	א.ש. רנד הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה				moayad.kawa smi@gmail.c om

(1) כתובת : דרך בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בנייה מעל בניינים קיימים בשכ' ג'בל מוקבר- ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה בשטח התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מסי יח"ד ל-14 יח"ד בשני המגרשים.
5. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה רגלית.
6. הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-4 קומות מעל בשני הבניינים.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בנינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,781.48	מגורים
100	1,781.48	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,781.48	מגורים ב'
100	1,781.48	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>3. גובה דירוג הקרקע וגדרות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>4. תנאי למתן תוקף יהיה אטימת הבניה המסומנת לאטימה לפי המסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <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 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקות כבאות, תברואה, שפ"ע, חברת חשמל.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. יש להתאים גובה הכניסה לחניונים בהתאם לתכנון הכביש האמריקאי- מפלס החניון בהתאם לתכנון כ- 613.04.</p> <p>3. תנאי להיתר אישור הסדרי התנועה על ידי אגף תוש"ה..</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>
ח	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(2)	(2)	(2)	0	4	(1) 12	9.41	8	45	133	1130	0	117	1013	850	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 12	6.44	6	45	151	1406	486	100	820	931	2	מגורים	ב'
						7.86	14	45	143	2536	486	217	1833	1781	1,2	>סך הכל	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)		1	מגורים	מגורים ב'
(2)		2	מגורים	מגורים ב'
	1,2	2,1	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני..

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

ניהול מי נגר

ייותרו 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).

6.3

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
3	תנאי להיתר אכלוס	נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.