

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0859470

הצעת בניין חדש גבל אלמוקבר, 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 :
08/05/2022
לאשר את התוכנית

12/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/04/2021

להפקיד את התכנית
06/02/2022

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

התכנית נמצאת בחלקה בגבל אלמוקבר ירושלים לפי תכנית א2683 החלקה נמצאת ביועד מגורים 6, התכנית מציעה בניין חדש 4 קומות סה"כ 12 יח"ד. קביעת מבנה היסטורי לשימור. קיים הליך משפטי בתחילתו יזמי התכנית הינם הבעלים



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הצעת בניין חדש גבל אלמוקבר, ירושלים	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0859470
-------------	-------------

שטח התכנית	0.757 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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
	קואורדינאטה X	224105
	קואורדינאטה Y	628109
1.5.2 תיאור מקום	אל גדיד סמטה 5	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבל אלמוקבר ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	לא מוסדר	חלק	1002	
31247	לא מוסדר	חלק	1001	

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 15



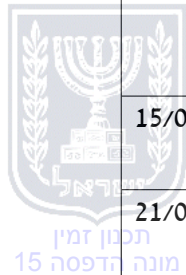
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 א.	החלפה	2683 / א
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 הוראות תכנית מתאר 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מספר קומות , קווי בניין, מחייב לעניין השימור של המבנה ההיסטורי	15: 25 09/01/2022	בשיר טויל	09/01/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 39 14/11/2021	בשיר טויל	14/11/2021		1: 250	מנחה	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	אמגד שקיראת			ירושלים	(1)		02-5806544	02-5806544	abu.h@yahoo.com
	פרטי	אמגד שקיראת			ירושלים	(2)		02-5806544	02-5806544	amgad.st@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבל אלמוקבר רחוב אל גדיד סמטה 5.

(2) כתובת: גבל אלמוקבר רחוב אלגדיד סמטה 5.

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	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6260421	02-6260421	aalawiz@yahoo.com

(1) כתובת: שועפאט ירושלים.

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

הריסת בניין והקמת בניין חדש 4 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח מגורים 6 למגורים ב.
- 2- קביעת מבנה היסטורי לשימור.
- 3- קביעת שימושים גמשים למבנה לשימור - מסחר/מגורים.
- 4- קביעת שטחי בניה מיריבים
- 5- קביעת קווי בנין חדשים.
- 6- קביעת מספר הקומות המיריבי.
- 7- קביעת מספר יח"ד מיריבי.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



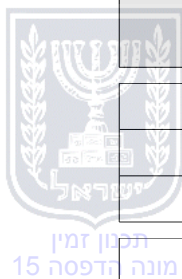
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	757	100
סה"כ	757	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.89	2.50
מגורים ב'	738.11	97.50
סה"כ	757.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. תותר תוספת שטח שלא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסות זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת".</p> <p>ו. כל סטיה מהוראות הבינוי לעניין מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. תנאי להיתר בניה תיאום עם אגף תוש"יה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות והבניין המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1- קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2- מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3- הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה ו/או סטיה תחשב כסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4- פגיעה או הריסה מלאה או חלקית של חזיתות לשימור, הינה סטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נ.סורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו 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 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. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1- תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת השימור כולל פרטי בניה לשיחזור. כולל סקר הנדסי</p> <p>2- היתר הבניה יכלול את שימור הבניין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>3- היתר הבניה יכלול פרטי בניה לשיקום ושיחזור.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבע ע"י אגף תוש"יה.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	9.3 (1)	10	45	195	1470	450		149	871	757	מגורים ב'




תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	60	מגורים ב'

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 לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

(2) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>1-לא יותרו שינויים או הריסת חזיתות לשימור למעט לצרכי שימור שיחזור ושיקום .</p> <p>2-לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקורית, פתחים, כתובות, תבליטים. פרטי הגג, מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים המקוריים ובתאום עם מחלקת שימור.</p> <p>3- היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור .</p> <p>ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור/ שימור על גבי התוכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>4- הכנת תכניות השימור תיעשה על ידי אדריכל מומחה בתחום השימור בתיאום עם ממוני השימור ברשות המקומית</p> <p>5- בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים . יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכיות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>6- חפירה מתחת למבנה לשימור תתאפשר בתנאי הוכחת מהנדס שימור להחזקת המבנה ולאי פגיעה במבנה הקיים.</p> <p>7- לא תותר הריסת קמרונות או פתיחתם להטמעת מערכות חדשות.</p> <p>8- עבודות השימור במבנה ייעשו בליווי והנחיית מהנדס ואדריכל שימור תוך הקפדה על שימוש בחומרים מקוריים ויכלול שימור ושיחזור פרטים מקוריים, חומרי גמר, טיפול באבנים, בהתאם לתיק תיעוד וסקר הנדסי.</p>
6.2	
	<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	הבניה תבוצע בהינף אחד	<p>1-לא תבוצע בניה בשלבים.</p> <p>2-תנאים לתחילת עבודות בנייה</p> <p>אישור מהנדס שימור לבניה המוצעת תוך פירוט וקביעת הוראות בנוגע לאמצעים שיינקטו לשמירה על המבנה הקיים לשימור לרבות הקמרונות הקיימים ובתיאום עם מחלקת השימור בעריית ירושלים.</p> <p>3- עבודות שימור ושיחזור המבנה יהיו כמקשה אחת עם שאר העבודות במבנה.</p>
2	טופס אכלוס	שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעת רצונם של ממוני השימור ברשות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המקומית

7.2 מימוש התכנית

זמו משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15