

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0815894

הריסת שני מבנים ו הקמת בניין אחד בן 4 קומות



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

לאשר את התוכנית

23/05/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

- 1-תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :-  
שטח נושא התוכנית 0.556 דונם , ע"פ תוכנית מאושרת 2683א , המייעדת את החלקה לאזור מגורים 6 .
- 2-רקע תכנוני לתכנית :-  
קימיים מבניים במגרש המיועדים להריסה בתוכנית זו .
- 3-התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב', .  
הקמת בניין מגורים חדש בן 4 \_\_\_\_\_ קומות מעל קומת מרתף ליצירת 7 יחידות דיור .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת שני מבנים ו הקמת בניין אחד בן 4 קומות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-0815894
	0.556 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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	223314
	קואורדינאטה Y	628695

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בשכונת גבל אל מוכבר ת רח' אלהיל סמטה 1 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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 8



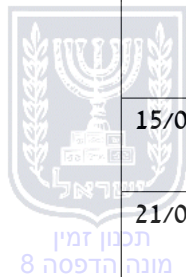
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2683 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את ההוראות בתוכנית 2683 א'.	4391	2316		15/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166 ב. הוראות תוכנית 5166 ב תחולנה על תוכנית זו	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את ההוראות בתוכנית 62.	687	1586		16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק\5022 א. הוראות תוכנית מק\5022 א תחולנה על תוכנית 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			מעאז מחמוד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מעאז מחמוד שקיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מספר קומות , ו קווי בניין .	14: 39 15/01/2022	ארלית איוב	15/01/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 38 30/08/2020	מוראד מחיסן	01/08/2020	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	מוחמד חגי חליל			ירושלים	(1)				4D@outlook.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים תרח' אלהיל תסמטה 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד חגי חליל			ירושלים	(1)				4D@outlook.co.il

(1) כתובת: ירושלים תרח' אלהיל תסמטה 1.

**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	מעאז מחמוד שקיר		ד.4 גרוב שירותי הנדסה	ירושלים	סולטן סולימאן		5699914 02		4D@outlook.co.il
	אדריכל	ארלית איוב	101429		ירושלים	(1)		02-6308572		4D@outlook.co.il
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינא.

(2) כתובת: ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בניינים קיימים ו הקמת בניין מגורים בן 4 קומות .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד קרקע מ מגורים 6 ל מגורים ב.

2- קביעת קווי בניין חדשים .

3- קביעת שטחי בנייה מירביים .

4- קביעת מס' קומות ל 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית .

5- קביעת מס' יח"ד ל 7 .

6- קביעת הוראות בגין הריסת מבניים ו גדרות .

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש תוכנית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

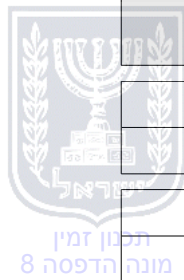
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	556.39	100
סה"כ	556.39	100

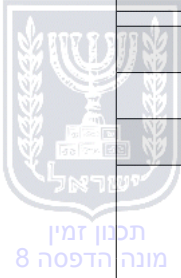
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	556.39	100
סה"כ	556.39	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בקומה תת קרקעית בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3- נספח הבינוי מנחה מבחינת החניה.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר . 2. יש לדרג קירות התמך בגובה של עד 3 מטר לכל דירוג ובאופן שיוותר שטח לפיתוח ונטיעות. 3. בחלק הצפוני של המגרש תוצע גינה , נטיעת עצים לרווחת דיירי המבנה בתיאום עם מחלקת שפ"ע .</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א.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 הוועדה המקומית. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



## 4.1

## מגורים ב'

ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תותר בנייה בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום מעל מפלס כניסה קובעת ובנקודה שתי קווים בצבע כחול כהה מתחת למפלס 0.00</p>
יא	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה 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- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר וליאשור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ג- הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות,תברואה,תושי"ה,גילחון.</p>



4.1	מגורים ב'
יב	<p><b>עתיקות</b></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>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% 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, חלוקים, וכד').</p>
יד	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>א. יותר שינוי של עד 50 סמ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח בינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.48 (3)	7	41	145 (2)	1090.85 (1)	260.11	154.76	649.68	556	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) כולל קומת חנייה.

(2) אחוזי בנייה מעל כניסה קובעת ..

(3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ו מעקה תקני בלבד ..

(4) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8