

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0566075

הגדלת אחוזה בנייה - גבל מוכבר .

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2021

להפקיד את התכנית

06/04/2022

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 :-
הגדלת אחוזי בנייה במגרש שנמצא בשכונת גבל מוכבר ת שגודלה 1.026 דונם ת ע"פ תב"ע 2683א', החלקה מיועדת לאזור מגורים 6 .

2- רקע תכנוני לתוכנית :-
קימיים שני מבניים במגרש בניין אחת מיועד להריסה .

3- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' להקמת 8 יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בנייה - גבל מוכבר .

101-0566075

מספר התכנית

1.026 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223249 קואורדינאטה X

628691 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בשכונת גבל מוכבר רח' אלהיל .

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	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 12



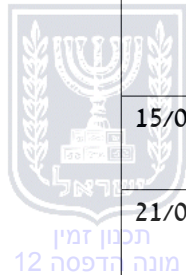
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תוכנית זו מחליפה את ההוראות בתוכנית 2683א'.	החלפה	א /2683
21/01/2010		1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166ב, הוראות תוכנית 5166א תחולנה על תוכנית זו .	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות בתוכנית 62 .	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק\5022 א, הוראות תוכנית מק 5022א, תחולנה על תוכנית 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			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 קוו בניין .	13: 33 09/03/2022	ארלית איוב	06/03/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 44 31/08/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מועצם שקיראת			ירושלים	(1)				4D@outlook.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל היל 23.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מונא שקיראת			ירושלים	(1)				4D@outlook.co.il
פרטי	מועצם שקיראת			ירושלים	(2)				4D@outlook.co.il

(1) כתובת: רח' אלהיל.

(2) כתובת: רח' אל היל 23.

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.ת. גרוב שירותי הנדסה	ירושלים	סולטן סולימאן		02-5699914	02-6722529	4D@outlook.co.il
	אדריכל	ארלית איוב	101429		ירושלים	(1)				archletty@yahoo.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)				morad1976@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

(1) כתובת : בית חנינא.

(2) כתובת : רח' מוניר חסאן 24 , ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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 לבניין קיים ו בניית בניין חדש למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת קווי בניין חדשים.
- 3- קביעת שטחי בנייה המרבים בתחום התוכנית .
- 4- הגדלת מסי קומות ל 4 קומות .
- 5- הגדלת מסי יח"ד וקביעתם ל 8 יח"ד.
- 6- קביעת שלבי ביצוע .
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 8- קביעת הוראות בגין מבנה גדר להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

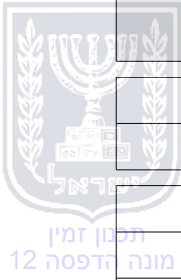
תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	מבנה להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,026	מגורים 6
100	1,026	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,026.3	מגורים ב'
100	1,026.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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>
ב	<p>חניה</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>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ. 2- יש לדרג את קירות התמך בגובה של עד ל 3 מטר לכל דירוג ובאופן שיוותר שטח לפיתוח ו נטיעות .</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין ו גדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להתחלת בנייה /חפירה ראשון/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א-קוי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב-מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</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>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יא	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 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- 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>ה- 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>ו- תנאי למתן היתר בנייה פינוי הפרעות המצויות בתחום הדרך וביצוע תוואי דרך המאושרות בקטע הרלוונטי לתחום התכנית.</p> <p>ז- תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, תושי"ה.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המגרש.</p>
יב	<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</p>



4.1	מגורים ב'
	העתיקות.
יג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א.היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
טו	<p>גמישות לתכנית</p> <p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p> <p>ג.תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת בתיאום עם אגף תושבי"ה בשלב הבנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(4)	(4)	(4)	(4)	2	3	(3) 9	4	(2) 158) 1090.62 (1)) 466.45 (1)	77.7	90.5	456	1026	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	2	(3) 6	4	(2) 158	527.24	50.94	212.68	50.94	212.68	1026	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'



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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
2	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	1	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי חנייה ו מחסנים ..
- (2) אחוזי בנייה לשני מבנים ..
- (3) מעל גובה זה יותר לבנות מעקה תקני ו חדר עלייה לגג ..
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

היטל השבחה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד .	

7.2 מימוש התכנית

זמן מישוער למימוש התוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12