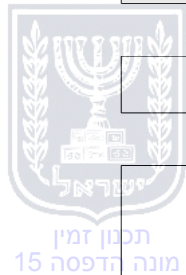


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0932954

תוספת בניה מעל בניין קיים 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 :
27/02/2022
להפקיד את התכנית
15/09/2022

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

שם התכנית : תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל מוקבר-ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת גבל מוקבר דרום ירושלים בתחום התכנית המאושרת 2683 /א, שטח התכנית 842 מ"ר,

מצב קיים

בתחום התכנית קיים בניין בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד חלק מהבינוי קיים ע"פ היתר מס' 2007/0112.00.

היעוד המאושר עפ"י התכנית המאושרת 2683 /א אזור מגורים 6 :

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה תוספת של שתי קומות ו שתי יח"ד מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד.



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

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' ג'בל מוקבר -ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

101-0932954

0.842 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223047
 קואורדינאטה Y 628559

1.5.2 תיאור מקום

רח' זהרת אלצבאת, שכ' ג'בל מוקבר -ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|----------|----------|-------|
| ירושלים | אבו רביע | | |

שכונה ג'בל מוקבר -ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31238 | 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 15



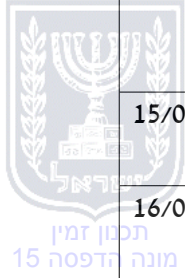
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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 | א /2683 |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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 | | | בשיר טוויל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בשיר טוויל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 49 23/08/2022 | מואייד קואסמי | 23/08/2022 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 13: 50 23/08/2022 | מואייד קואסמי | 23/08/2022 | 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 | יאסר עבד רבו (1) | | | ירושלים | א זהרה | | | | moayad.ka wasmi@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: זהרת אלסבאח.

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 טוויל | 105556 | אסאס אדריכלים | ירושלים | ירושלים | 1 | | | moayad.kawa smi@gmail.com |
| | מודד | מוראד מחיסן | 1310 | אסאס אדריכלים | ירושלים | (1) | | | | asasoffice1@ gmail.com |
| | הנדסאי | מואייד קואסמי | 31763 | אסאס אדריכלים | ירושלים | דרך בית חנינא | | | | moayad.kawa smi@gmail.com |

(1) כתובת: דרך בית חנינא.

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

תוספת בנייה מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים ב'.
- 2 - קביעת הוראות בגין תוספת שתי קומות.
- 3 - הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.
- 4 - קביעת שטחי הבניה מירבים.
- 5 - קביעת קווי בניין חדשים.
- 6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 7 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8 - קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה



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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 6 | 842 | 100 |
| סה"כ | 842 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 841.93 | 100 |
| סה"כ | 841.93 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע סופי.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ', לדירוג, ככל שיהיה צורך בדירוג הקיר, המרחק בין קירות תמך סמוכים לא יפחת מ- 0.60 מ'.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר, והחניה תהיה בתחום המגרש ובתיאום עם מחלקת תושי"ה כתנאי להיתר בניה.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> |
| ד | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב. 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 יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>יהרסו כתנאי להתחלת העבודה.</p> |
| ו | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 להוראות 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> |
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| ח | <p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> |
| ט | <p>תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, נגישות.</p> |
| י | <p>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.</p> |
| יא | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|-------|------|--------------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| צידני- שמאלי (3) | צידני- ימני (3) | מתחת לכניסה הקובעת 0 | מעל הכניסה הקובעת 4 (2) | 9.36 (1) | 4.72 | 4 | 45 | 138 | 1168 | 0 | 0 | 70 | 1098 | 842 | מגורים | 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) | קו בנין (מטר) | | שימוש | יעוד |
|--------------------------------|---------------|-------|--------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | |
| | (3) | (3) | מגורים | 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:

הוגה בטבלה לעיל נמדד ממפלס ה-0.00 לפי נספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני בהתאם לנספח הבינוי.
- (2) 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע..
- (3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|--|
| 1 | הבנייה תבוצע בהנף אחד. | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | תנאי לטופס אכלוס | נטיעת שלוש עצים בוגרים בתחום התכנית כלפי השטח הפונה לרחוב. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15