

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11648

בניני מגורים בג'בל מוקבר

מחוז ירושלים

מרח תכנון מיקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11648
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 181 ביום 5/10
1974 י"ח
 מינחל תכנון יו"ר חוא"מ

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת במדרונות הצפוניים בשכונת ג'בל מוקבר (ערב סוואחרה) . על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר 2683א אשר קובעת את חלק משטח החלקה לאיזור מגורים 6 (37.5% זכויות בניה), חלק לשטח נוף פתוח וחלק מהשטח לדרך ציבורית ובחלק מזערי מהחלקה חלה תכנית מספר 2691 אשר קובעת את אותו חלק מזערי לשטח ציבורי פתוח.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מבקשת בעיקר בתא שטח מס' 1 שינוי יעוד השטח למגורים וקביעת בנין לבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 8 יח"ד ובתא שטח מס' 2 הגדלת זכויות הבניה להקמת בניין 4 קומות מעל קומת מרתף, 4 יח"ד

עפ"י תכנית המתאר 2020 לאיזור מגורים עם צפיפות יותר גדולה מאשר מאושר היום.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
תכנית מס' 11648

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניי מגורים בג'בל מוקבר	שם התכנית	1.1
1538 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 1	שלב מספר מהדורה	1.3 מהדורות
30.06.2010	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
61 א, 62, א	לפי סעיף	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטות 627900, 223525
- 1.5.2 תאור מקום**
 במדרונות הצפוניים של שכונת ג'בל מוקבר (ערב סוואחרה) דרומית לבית ספר יסודי א-סלעה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
 רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
 ישוב ירושלים.
 שכונה ג'בל מוקבר- ערב אסוואחרה
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלבנטי	לא מוסדר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2683א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2683א ממשיכות לחול.	4391	15/3/1996
2691	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2691. הוראות תכנית 2691 תחולנה על תכנית זו.	3448	5/5/1987
62- תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר העירונית 62.	י.פ. 687	16.7.59

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית									
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
לי"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/10/2009	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית	
לי"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/10/2009	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית	
לי"ר	ו. מחוזית	מוהנד עומר	07/10/2009	1	לי"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: גובה הבניין, מסי יחיד וקווי בניין	נספח בנוי	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	0522-601771	לי"ר	גיבל מוקבר-ערב סוואחרה - ירושלים	לי"ר	לי"ר	50878610	עבד עסלה	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
לי"ר	לי"ר	0522-601771	לי"ר	גיבל מוקבר-ערב סוואחרה - ירושלים	לי"ר	לי"ר	50878610	עבד עסלה	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר מו"ד
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02- 6286130	רח' האלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	אדריכל
tgb@012.net.il	050-6349002	לי"ר	לי"ר	טייבה 40400 ת.ד. 1768	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	991		גבארה תאופיק	מו"ד מוסמך	מו"ד

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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

שינוי יעוד קרקע ממגורים 6 ונוף פתוח למגורים ב' לשם הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין מספר 1 לשם יצירת 8 יח"ד ובניין מספר 2 לשם יצירת 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 6, משטח נוף פתוח לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת מספר הקומות 4 קומות מעל קומת מרתף.
 - קביעת קווי בניין חדשים.
 - הגדלת וקביעת שטחי הבנייה המירביים ל 2071.9 מ"ר.
 - קביעת מספר יח"ד.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1,538	שטח התכנית – מ"ר
לי"ר	12	מגורים – מספר יח"ד
1270	1435	מגורים (שטח בנייה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1,2	מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	100	דרך
לי"ר	לי"ר	200	שטח ציבורי פתוח

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. זכויות הבניה והוראות הבנוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.
- #### 4.1.2 הוראות
- א. הוראות בינוי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת וכסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. עיצוב אדריכלי
תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי שמטעמו וקבלת אישורו.
- ג. קוי בניין
קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט במצב המוצע ובהתאם לנספח הבנוי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מחלקת מהנדס העיר.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.2.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת דרך גישה זמנית בתוואי הדרך הסטטוטורית לאישור אגף תוש"ה.
- ב. השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

השטח ישמש לגינון נטיעות, מעברים ויחולו עליו ההוראות שנקבעו לאיזור זה בתכנית 2691 ובתכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח המגורש (%)	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעות							מעל לתחנת הקובעות	מתחת לתחנת הקובעות	מתחת לתחנת הקובעות	עיקרי			
				2	18	11.2	8	38	164%	1172.4	151.2	236.8	133.7	650.7	714.2	1	מגורים ב'
				1	18	9.1	4	38.7	204%	899.5	205	0	147.5	547	439	2	

(1) – כלל קומת מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 הסדרת שטח

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 חניה

6.6.1 החניה בנספח הבנוי היא מנחה בלבד.

6.6.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית

6.4.3 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש.

6.7 סטיה ניכרת

כל [תוספת יחידות דיור/תוספת קומות/תוספת שטחי בניה] מעבר למוצע בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.10 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור הגיתוח בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.

6.11 קולטי שמש על גג הבניין

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

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב'/4

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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').

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

8. מימוש התכנית

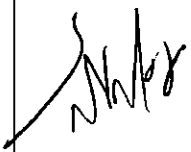
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וזתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 זתימות

תאריך	זתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	
30/06/2010		ל"ר	50878610	עבד עסלה	מגישי התכנית
30/06/2010		ל"ר	50878610	עבד עסלה	בעלי עניין בקרקע
30/06/2010	 מוחננד עומר אדריכלות תכנון ערים מס' תש"ו 106439 ל: 02-6286130	ל"ר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית