

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' \_\_\_\_\_ 11729

שינוי לתכנית מס' 2691 ותכנית מתאר מקומית

### 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר \_\_\_\_\_ 11729 שינוי לתכנית מספר 2691 ותכנית מתאר מקומית.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 5.387 (בדונמים)

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמוכבר.

1.4.2 גוש – קרקע לא רשומה

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 629/700 לבין 629/775

רוחב: בין 223/375 לבין 223/225

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 250 : 1 (להלן: "התשריט").

2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 250 : 1

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים.

#### 2.1.4 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.1.5 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר
  - ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית : תכנון מתחם מגורים בהיקף של 27 יחידות דיור.
- 3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבית קברות ולדרך.
- 3.3. קביעת בינוי עבור 7 בנייני מגורים קיימים ותוספת 3 מבנים חדשים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 3,992 מ"ר, מהם 3,231 מ"ר שטחים עיקריים ו- 761 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת היתר שימוש לחניה המשולבת בבניה למגרשי המגורים מס 4,2,1 בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.6. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2691 במקרה של סתירה בניהם ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

| מוצע | סה"כ (מ"ר) | מס' קומות |            | שטחי שירותים |            | שטחי בניה עקריים |            | שטחי בניה מקומית (מ"ר) |            | מס' יח"ד | שטח מגרש בדונם | מס' מגרש | יעוד מגרש |
|------|------------|-----------|------------|--------------|------------|------------------|------------|------------------------|------------|----------|----------------|----------|-----------|
|      |            | מס' קומות | סה"כ (מ"ר) | מוצע         | סה"כ (מ"ר) | מוצע             | סה"כ (מ"ר) | מוצע                   | סה"כ (מ"ר) |          |                |          |           |
| 539  | 3          | 3         | 60         | 479          | 479        | 479              | 479        | 20%                    | 50%        | 6        | 0.479          | 1        | מגורים    |
| 59   |            |           | 59         |              |            |                  |            |                        |            |          |                |          |           |
| 598  | 3          | 3         | 119        | 479          | 479        | 479              | 479        |                        |            |          |                |          |           |
| 815  | 4          | 4         | 80         | 735          | 735        | 735              | 735        |                        |            |          |                |          |           |
| 100  | 1          | 1         | 100        |              |            |                  |            |                        |            |          |                |          |           |
| 915  | 5          | 5         | 180        | 735          | 735        | 735              | 735        |                        |            |          |                |          |           |
| 406  | 3          | 3         | 41         | 365          | 365        | 365              | 365        |                        |            |          |                |          |           |
| 50   |            |           | 50         |              |            |                  |            |                        |            |          |                |          |           |
| 456  | 3          | 3         | 91         | 365          | 365        | 365              | 365        |                        |            |          |                |          |           |

| שטחי בניה נמס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) |            |           |             |      |                  |      |                                     |               |          |                |          |          |
|--|------------|-----------|-------------|------|------------------|------|-------------------------------------|---------------|----------|----------------|----------|----------|
| מוצע                                       | סה"כ (מ"ר) | מס' קומות | שטחי שרתי** |      | שטחי בניה עקריים |      | תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המגרש) |               | מס' יח"ד | שטח מגרש בדונם | מס' מגרש | יעד מגרש |
|  |            |           | מוצע        | מוצע | מוצע             | מוצע | מתחת למפלס 0.00                     | מעל מפלס 0.00 |          |                |          |          |
| 527  |            | 3         | 57          |      | 470              |      | 20%                                 | 50%           | 3        | 0.470          | 4        | מגורים   |
| 60   |            |           | 60          |      |                  |      |                                     |               |          |                |          |          |
| 587  |            | 3         | 117         |      | 470              |      |                                     |               |          |                |          |          |
| 405  |            | 3         | 41          |      | 364              |      | 20%                                 | 50%           | 3        | 0.364          | 5        | מגורים   |
| 50   |            |           | 50          |      |                  |      |                                     |               |          |                |          |          |
| 455  |            | 3         | 91          |      | 364              |      |                                     |               |          |                |          |          |
| 901  |            | 3         | 83          |      | 818              |      | 20%                                 | 50%           | 6        | 0.655          | 6        | מגורים   |
| 80   |            |           | 80          |      |                  |      |                                     |               |          |                |          |          |
| 981  |            | 3         | 163         |      | 818              |      |                                     |               |          |                |          |          |

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה.

במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

\*\* שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר

בניה

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 . השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

### 5.3 . הוראות בינוי ופיתוח:

5.3.1 לא יתאפשרו גגות רעפים.

5.3.2 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

### 5.5 דרכים.

5.5.1 השטח הצבוע בתשריט ירוק עם פסים שחורים הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב חרום.

5.5.2 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

### 5.6 גמישות:

יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

## 6 חניה

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

6.2 למגרש מס' 1 יוקצע מקומות חניה במגרש מס' 8 ולורך הדרך.

6.3 למגרשים מס' 1,2,6 יוקצע מקומות חניה במגרש מס' 2 .

6.4 תותר חניה מקורה המשולבת במבנים החדשים ובתחום קווי הבנין.

6.5 תותר גישה לחניות בתחומי מגרשים 6,1

### תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (גמישות), 6 (חניה), שלעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

8.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

- 8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 8.5 תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 2 הוא הקצאת מקומות חניה למגרש מס' 6 משולב בקומת החניה במבנה.
- 8.6 הגשת תכנית מפורטת למעבר כלי רכב לאישור המחלקה להסדרי תנועה ולמחלקת הדרכים בעירייה וביצוע הנ"ל ע"י היזמים ועל חשבונם.
- 8.7 הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת דרכים בעירייה בתחום המגרשים עפ"י תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.

## **9 הפקעה:**

- 9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## **10 רישום:**

- 10.1 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 הועדה המקומית.
- 10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**פרטים:**  
**חתימות:**

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

| שם משפחה | שם פרטי    | ת.ז.      | כתובת      | טלפון       |
|----------|------------|-----------|------------|-------------|
| עבדאת    | סאלח       | 086934957 | ג'בל מוקבר | 0522-648831 |
| עבדאת    | פתחי       | 313660672 | ג'בל מוקבר | 050-8632371 |
| אבו חדיד | חסן        | 990886632 | ג'בל מוקבר | 0522-205643 |
| זעאתרה   | עבדאלה     | 310048491 | ג'בל מוקבר |             |
| זעאתרה   | דאוד       | 310024195 | ג'בל מוקבר | 0522-754271 |
| אלקונבר  | סאמי       | 033667064 | ג'בל מוקבר |             |
| אלקונבר  | מחמוד אחמד | 060607918 | ג'בל מוקבר |             |
| אלקונבר  | מוחמד אחמד | 080743586 | ג'בל מוקבר |             |

עורך התכנית:

| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז.      | כתובת     | טלפון      | דו"אל                  | מס' רשיון |
|----------|---------|-----------|-----------|------------|------------------------|-----------|
| דוידסון  | שמואל   | 055630578 | התעשייה 2 | 02-6734303 | D_son@netvision.net.il | 66610     |

תאריך: רח' התעשייה 2  
 שמואל דודסון  
 אדריכל  
 tel: 02-6734311  
 pob: 53446 Jerusalem 91533

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס'                       
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס'                      פיוס                       
 מימל תכנון יו"ר הוועדה