

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111468

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד, ג'בל אל מוכבר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מכתב זמני
מונה תדפיס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת ג'בל אל מוכבר.

החלקה מיועדת עפ"י התכנית 2683א המאושרת לאיזור מגורים 6.

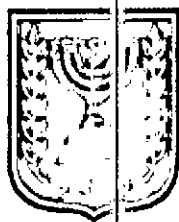
החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש שומה לא מוסדר, על החלקה הוכן ת.צ.ר מספר 123/2010 כשרה לרישום.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

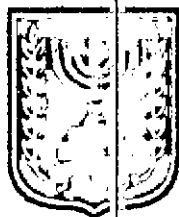
הבנייה הקיימת מיועדת כולה להריסה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

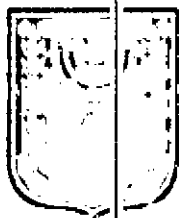
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע וזאת עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת הבעלות המצורפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונר הדפסה 9

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד, ג'בל אל מוכבר

101-0111468

0.38 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223523 קואורדינאטה X

628338 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית למגרש כדור הרגל השכונתי בג'בל אל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ג'בל אל 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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
א /2683	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית א /2683 .	4391	2316	15/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב /5166 . הוראות תכנית 5022/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוהנד עומר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	01/07/2014	עומר מוהנד	ועדה מחוזית	25/12/2013	נספח בניין מחייב לעניין: גובה מבנה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין).	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/07/2014	מוהנד עומר	ועדה מחוזית	25/12/2013	מצב מאושר	לא

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



הגוף המוסמך
מגבר אל מוכבר



הגוף המוסמך
מגבר אל מוכבר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנית מס' 9
מס' ת.ד. 71117

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	נציאת מנסור			ירושלים	(1)		054-8150728	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'בל אל מוכבר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נציאת מנסור			ירושלים	(1)		054-8150728	02-6286130	

(1) כתובת: ג'בל מוקבר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנית מס' 9
מס' ת.ד. 71117

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוהנד עומר	106439		טייבה	ואד אלאסד	(1)	02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אשרף חאגי יחיא	1058	סיגמא	טייבה	(2)		09-7991415	09-7991415	sigma.sur@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4049.

(2) כתובת: ת.ד. 7117.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

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 בנין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ב. קביעת הוראות בנייה:

קביעת מספר יח"ד מירבלי ל 4 יח"ד.

קביעת מספר הקומות ל 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.

קביעת סך השטחים בתכנית ל 863 מ"ר מתוכם 508 מ"ר עיקרי ו- 78 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת

ו 277 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

קביעת קוי בניין חדשים.

קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

קביעת הוראות בנוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.

קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.38



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תכנית 2683 א	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר עפ"י תכנית 2683 א	508		+365.5	142.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	380	100
סה"כ	380	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	380.3	100
סה"כ	380.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>א עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	א
<p>ב חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p>	ב
<p>ג הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח.</p>	ג
<p>ד קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת לקרקע.</p>	ד
<p>ה תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 סלולאריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום, תצ"ר. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת שני עצים בוגרים עבור כל יחידת דיור וחיבורם למערכת השקיה בתיאום עם אגף שפ"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תוש"ה.</p>	ה
היטל השבחה	ו



4.1	מגורים ג'
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>חלוקה א' או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (1) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניין המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יא	<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 העתיקות.</p>
יב	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>



מנהל תכנון ורישום



מנהל תכנון ורישום



מנהל תכנון ורישום

4.1	מגורים ג'
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי-ימני שמאלי הדפסה 9	צידי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	12.48 (3)	10.5	4	39 (2)	227 (1)	863	277	0	78	508	380	1	מגורים ג'



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



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8

קדמי (4)	אחורי (4)	תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחכים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 154%.

(2) תכסית תת קרקעית 75%.

(3) מעל גובה זה יותר בניית מעקה תיקני בלבד.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8

6. הוראות נוספות



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תכנון זמין מונה הדפסה 9
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p> <p>נציאת מנסור</p>	<p>מגיש התכנית</p>
		<p>שם ומספר תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p> <p>בעלים</p>	<p>שם:</p> <p>נציאת מנסור</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		<p>שם ומספר תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג:</p> <p>עורך ראשי</p>	<p>שם:</p> <p>מוהנד עומר</p>	<p>עורך התכנית</p>
		<p>שם ומספר תאגיד:</p>	

מוהנד עומר, אדריכל
מ.ד. 106439-



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9