

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 6 לפי תכנית A2683 .
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ומבנים ומוסדות ציבור לגן ילדים ושביל עם זיקת הנאה לכלי רכב
תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים .
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
המגרש ריק ממבנים .
מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין חדש למגורים בשכ' ג'בל אל מוכבר
1.1	שטח התכנית ומספר התכנית	101-0080234
1.2	שטח התכנית	0.678 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223810
 קואורדינאטה Y 628495
 1.5.2 תיאור מקום שכי' ג'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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ג'בל אל מוכבר	ירושלים
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31246	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

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

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם		
בינוי	מחייב	1:100	1	10/01/2016	מחמד אבו גנאם	13/01/2016	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה בינוי וקווי בנין.
מצב מאושר	חלקית רקע	1:250	1	20/04/2016	מחמד אבו גנאם	09/05/2016	

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	עאישה שאהין				ירושלים	(1)		02-6716593	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'בל אל מוקבר.

1.8.2 יזם									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאישה שאהין			ירושלים	(1)		02-6716593	02-6274686	

(1) כתובת: ג'בל אל מוקבר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עאישה שאהין			ירושלים	(1)		02-6716593	02-6274686	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: ג'בל אל מוקבר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכת	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל סהל	(1)	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: רח' אל סהל..

(2) כתובת: בית חנינה-הדרך הראשי-.

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
לי"ר	לי"ר

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

הקמת בנין חדש למגורים בשכ' ג'בל אל מוכבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 למגורים מבנים ומוסדות ציבור ושביל עם זיקת הנאה לכלי רכב.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת שטח בקומת קרקע לצורך ציבורי עבור גן ילדים בשטח של כ 120 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ 150 מ"ר.
4. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
5. קביעת מס' יחיד ל 7 יחיד.
6. קביעת היקף שטחי הבניה ל 1341 מ"ר מהם 672 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 108 מ"ר שטחים עיקריים לגן ילדים ו 561 מ"ר שטחי שירות.
7. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.678		למצב המאושר *	מאושר*		
	108		+108		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
לפי תכנית מס' 2683.A	7		+5	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי מגורים 6-אחוזים 0.375	672		+417.75	254.25	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 ומבנים ומוסדות 1	
ציבור	
שביל 2	
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	1
יעוד	יעוד
שביל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
100	678	
100	678	סה"כ
מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	
73.37	497.5	
26.63	180.57	שביל
100	678.07	
		סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שביל
4.1.1	שימושים
	דרך גישה למגרש רגלי ולכלי רכב.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל.
	2. ישמש בין השאר להעברת תשתיות.
	3. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.
	4. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. שימוש ציבורי עבור גן ילדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת בנין חדש למגורים ולשטח ציבורי בקומת קרקע, בן בגובה 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
	2. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין ותובטח נגישות לנכים.
	3. השטח המסומן בנספח הבינוי באות-א- בצבע כחול המצוי בקומת קרקע של הבנין והיקפו כ- 120 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד עם חצר צמודה בשטח של כ- 150 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.
	4. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה כולל ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, חיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
	5. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.
	6. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהא בתאום ופיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים. סטנדרט הבניה לא יפחת מסטנדרט הבניה שלפיו יבנה שאר הבניין.
	7. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
	8. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
	גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ'.
	גובה גדר סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>חניה מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>היטל השבחה הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת א. גובה הבניה ומס' הקומות המירביים כמצויין בנספח מס'1 הינום מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעוי אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

- לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
6. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה סיום הבניה לשביעת רצון מהנדס העיר.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת הגישה לחלקה בתיאום עם תושי"ה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח דרך הגובלת למגרש בהתאם לתכנית מאושרת במחלקת הדרכים.
9. תנאי להיתר בניה יהיה התקנת רחבת כיבוי אש בקרבת המבנה ובמרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבנין.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת פיתוח השביל לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העציק הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ווידוי נטיעתם של עצים בוגרים בתחום התכנית ביחס של 2 עצים לכל יחיד.
12. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.
13. תנאי למתן היתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר לתאם התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.
14. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריה: שירותי הכבאות והצלה, אגף התברואה ומחלקת הנגישות.

עתיקות

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.

חומרי חפירה ומילוי

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת

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).

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שטח בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות							
					7			1221	435	0	114	672		1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	
						0		120	0	0	12	108		1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	
(2)		1	4	12.48 (1)	14	7	43.3	269.3	1341	435	0	126	780	498	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
		1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 19.15 מ'.
- (2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- 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 חודשיים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 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, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס 4	ביצוע השטח המיועד לצורכי ציבור להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעירית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאִיִּשָּׁה שֶׁאֵהִין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: עאִיִּשָּׁה שֶׁאֵהִין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאִיִּשָּׁה שֶׁאֵהִין שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: