

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0593830

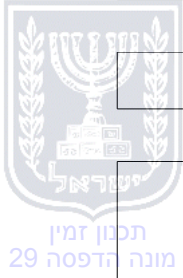
שינוי יעוד מאיזור נוף פתוח לאיזור מגורים ב' בשכונת אלמוכבר ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

-שם תכנית- שינוי ייעוד מאיזור נוף פתוח לאיזור מגורים ב' בשכונת אלמוכבר ירושלים
תיאור ורקע התכנית המוגישה .
התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוכבר בירושלים, בשטח של 1.950 מ"ר .
היעודים ע"פי התכנית המאושרת מס' 2683א הם שטח נוף פתוח ומגורים מיוחד 37.5 % זכויות בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מאיזור נוף פתוח לאיזור מגורים ב' בשכונת אלמוכבר ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0593830

1.2 שטח התכנית 1.950 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

223850 קואורדינאטה X

629000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אלמוכבר 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

שכונה אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2683	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 2683 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	4391	2316	15/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שובל נירה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שובל נירה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים וחזיתות נספח מחייב לעניין גובה בנייה מירבי וקווי בניין	13: 35 03/05/2019	שובל נירה	03/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תכנית קומות נספח מחייב לעניין גובה בנייה מירבי וקווי בניין	13: 34 03/05/2019	שובל נירה	03/05/2019	2	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 59 18/05/2019	אחמד עבאסי	18/05/2019	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		11: 17 03/05/2019	שובל נירה	03/05/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
	פרטי	חאלד בשיר			ירושלים	(1)				normaneven @yahoo.co m
	פרטי	סמיר בשיר			ירושלים	(1)				normaneven @yahoo.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חי בשיר.

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	שובל נירה	21667		חיפה	(1)	14	02-6522790		nirshoval@g mail.com
	מודד	שאול יורבסקי	760		ירושלים	(2)	3			normaneven @yahoo.com



תכנון זמין
הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	דרך יריחו				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת : קרית ספר 14.

(2) כתובת : הצפורן 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 מאיזור מגורים 6 ונוף פתוח לאיזור מגורים ב'מבנים ומסדות ציבור ודרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ונוף פתוח לאיזור מגורים ב'מבנים ומסדות ציבור ודרך .

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות לכל בניין.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

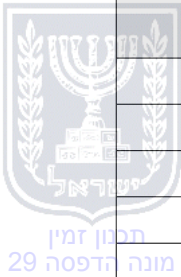
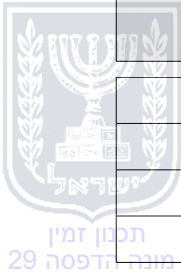
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	4
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	4
קו בנין תחתי	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

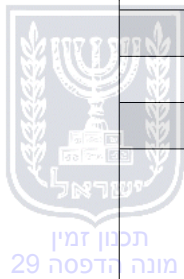
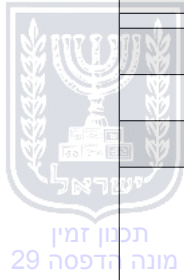
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	475.36	24.38
שטח לבנין ציבור	682.31	34.99
שטח נוף פתוח	792.23	40.63
סה"כ	1,949.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	61.97	3.18
מבנים ומוסדות ציבור	931.69	47.78
מגורים ב'	956.27	49.04
סה"כ	1,949.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע. 3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך ורווחה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטח הציבורי יהיה לשימוש חינוך, רווחה. השימושים המותרים יקבעו על ידי עריית ירושלים לעת מתן היתר בנייה.



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטח המסומן התשריט בצבע אדום מיועד לדרך, על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן. תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש מאושרת.
ב	הוראות בינוי דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 6			(1) 240				931		4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	1	4	(5) 16.18	8	39	(4) 206	1304.02	300.27		125.16	878.59	635.47	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	4	12	4	36	(4) 198	633.78	201.73		65.94	366.11	320.78	1	2	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(3)		4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	1	2	מגורים ב'	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 240%..
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80%..
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%..
- (5) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2. כל מקומות החניה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן. 3. לא תחויב חנייה תת קרקעית במגרשים בייעוד ציבורי.
6.3	ניהול מי נגר
	מי הנגר מתחום התכנית יוספו לשטח הנוף הפתוח הקיים ממערבה .
6.4	סטיה ניכרת
	א.הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב 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 מספר הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג.קווי הבניין לא תחול על המגרשים בייעוד ציבורי.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.6	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית : תוש"פ, שפ"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות.</p> <p>ה-תנאי להיתר בניה הוא הגישת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מכביש קיים סטטוטורי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור.</p>	

6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
<p>המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

6.9 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>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 לכלל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס .	נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29