

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0615252

שני בנייני מגורים מסחר ותעסוקה, כביש האמריקאי, ג'בל אל מוכבר



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/10/2018

להפקיד את התכנית

02/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

- 1- התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבנייה עד ל 240% למגורים תעסוקה ומסחר על הכביש האמריקאי.
- 2- על שטח התכנית הוגשה בעבר תכנית מספר 101-0496349 אשר אושרה להפקדה ולא הספקנו לעמוד בתקופת החלטת הועדה מכיוון שהיזום בעל החלק הפנימי (שלא על הכביש האמריקאי) לא הסכים להפרשה בנויה ובכך החליט להוריד את השטח שבבעלותו מהתכנית. לכן התכנית מוגשת מחדש רק על השטח הגובל בכביש האמריקאי.
- 3- נחתם הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין בין יזמי התכנית לעיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית. (הסכם מצורף למסמכי התכנית)

ב. רקע תכנוני לתכנית

- 1- מדובר בקרקע בשכונת ג'בל אל מוכבר על הכביש האמריקאי.
- 2- שטח התכנית מיועד כולו עפ"י התכנית 2683א המאושרת לאיזור מגורים 6.
- 3- הקרקע נשוא התכנית נופלת בשני גושים לא מוסדרים 31249 ו 30925.
- 4- התכנית תואמה למדניות ותכנית המתאר של הכביש האמריקאי.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

- 1- בתא שטח מספר 1 קיים היתר בניה מספר 96/887, הבניין הקיים חורג מההיתר כמסומן בנספח הבנוי .
- 2- בתא שטח מספר 2 קיים בניין המסומן להריסה וכמו כן הוצא היתר בנייה מספר 08/502.1 להקמת בניין חדש אך הבנייה לא בוצעה בפועל.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא אחד מבעלי העניין בקרקע וזאת עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת הבעלות המצורפים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שני בנייני מגורים מסחר ותעסוקה, כביש האמריקאי,
ג'בל אל מוכבר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0615252 מספר התכנית

1.382 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223755 קואורדינאטה X

629350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כביש האמריקאי, ג'בל אל מוכבר

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 ג'בל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	לא מוסדר	חלק		999
31249	לא מוסדר	חלק	999	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



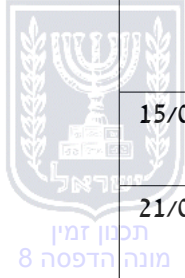
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 את הוראות תכנית 2683/א.	החלפה	2683/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות וקווי בניין	13: 39 03/06/2019	מוהנד עומר	03/06/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 45 20/02/2019	מוהנד עומר	20/02/2019	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
	פרטי	עזמי געביס			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
	פרטי	מוחמד יונס			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 88448 ג'בל אל מוכבר.

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	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שני בניינים חדשים, תוספת והכשרת בניה לבניין קיים למטרת מגורים, תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.

ב. קביעת מספר יח"ד מירבי בתכנית.

ג. קביעת מספר הקומות בתא שטח מס' 1 ל- 5 קומות מעל הקרקע, בתא שטח מס' 2 ל- 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

ד. קביעת סך השטחים בתכנית.

ה. קביעת קוי בניין חדשים.

ו. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה.

ט. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

י. קביעת שימוש למסחר באיזור מיגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

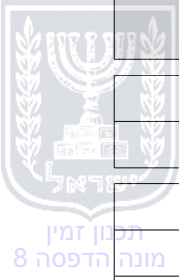
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	1,382	100
סה"כ	1,382	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,381.55	100
סה"כ	1,381.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>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 בנייה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדר/בניין 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>
ד	<p>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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון מול אגף תושבייה וחברת מורי"ה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי המבוצע בימים אלו. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח ממזרח הגבול לכביש האמריקאי המבוצע בימים אלה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, חברת חשמל, תברואה, רשות העתיקות ושפ"ע. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם איכות הסביבה.</p>
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.</p>
ו	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	ז
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ח
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תתאפשר הקמת מרפסת מקורה בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 5. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>	ט



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מ"ר		מ"ר						מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר						
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר														
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
									340				45	295	607	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									255				151	104	607	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									434				50	384	607	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)		4	(1) 16.66	3	45	170	1029				246	783	607	1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
									483				43	440	775	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									336				25	311	775	2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									1039				61	978	775	2	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 19.25	3	(4) 45	(3) 410	3179	1321			129	1729	775	2	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
30		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	2	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכונות ויציאה לגג.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) אחוזי הבניה העל קרקעיים המירביים הינם 240%.
- (4) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<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>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. 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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>ייתרו 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).</p>	
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	
	<p>היתר לתוספת בניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן הישראלי ת"י 413.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. 4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
6.6	פסולת בניין	
	<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>	
6.7	זיקת הנאה	
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב(רמפה) על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	
6.8	חומרי חפירה ומילוי	
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
6.9	היטל השבחה	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תבוצע לכל בניין בהינף אחד ללא תלות בבניין אחר. לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס 4	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנים בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8