

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0736256

הקמת מבני מיוחד לבית אבות, ג'בל אל מוכבר, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/08/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

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

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683 א' אזור מגורים 6 מיוחד באזור ג'בל אל מוכבר ירושלים. בחלקה קיים בניין בן 2 קומות, קיים לפני 1967, המשמש לבית אבות (מברת בית אלרחמה אלאסלאמי) המוצע הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, המשמש לבית אבות ודרישותיו. המגרש בבעלות עמותת מברת בית אלרחמה אלאסלאמי עם מורשה חתימה של עקרמה סברי ומחמוד אבו לאפי ומחמד אברהים נאסר אלדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבני מיוחד לבית אבות, ג'בל אל מוכבר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0736256

מספר התכנית

1.893 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	223275
קואורדינאטה Y	629475

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבל אל מוכבר, מדרום לבית קברות ג'בל אל מוכבר, ומצפון לבית ספר יסודי אלצ'לה, וממערב לכביש האמיריקאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גיבל מוכבר	73	

שכונה גיבל 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	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

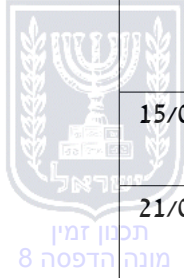
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 מחליפה הוראות תוכנית מס' 2683 א'	החלפה	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 מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : קווי בניין ומספר קומות.	14: 10 04/11/2020	מועתז לאפי	04/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 48 25/11/2020	מוחמד חמאדה	15/11/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא		09: 37 08/05/2019	מועתז לאפי	05/05/2019	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
	פרטי	מחמוד אבו לאפי			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6718936	02-6718936	info@baitulrahmah.org
	פרטי	מחמד אברהים נאסר אלדין			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6718936	02-6718936	info@baitulrahmah.org
	פרטי	עקרמה סברי			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6718936	02-6718936	info@baitulrahmah.org

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		מברת בית אלרחמה אלאסלמי (ע"ר)			ירושלים	גיבל מוכבר		02-6718936	02-6718936	info@baitulrahmah.org

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר		052-8101047		m.r.hamadeh @hotmail.co m
	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס למידות והנדסה	ירושלים	דרך שועפאט		02-6276585	02-6276585	aalawzi@yah oo.ca



מנהל הדפסה 8



תכנון זמין
מנהל הדפסה 8

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 בניין חדש לבית אבות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ודיר מיוחד.
- 2- קביעת שטחי הבנייה המירביים.
- 3- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת מס' קומות לסה"כ 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- 5- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 7- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- 8- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 9- קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ודיור מיוחד	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ודיור מיוחד	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ודיור מיוחד	1
קו בנין תחתי	מגורים ודיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

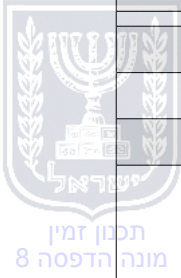
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	1,631.96	86.22
דרך מאושרת	260.8	13.78
סה"כ	1,892.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	260.8	13.78
מגורים ודיור מיוחד	1,631.97	86.22
סה"כ	1,892.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ודיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	בית אבות
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- הוראות פיתוח: גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <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>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. 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>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<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>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>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</p>



4.1	<p align="center">מגורים ודיור מיוחד</p>
	<p>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.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחוב שבצפון התכנית ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת הסדרת הרחוב לפי תכניות הסדרי התנועה שיאשרו כמור, לפחות בקטע שמול חזית המגרש שבתכנית כולל הסדרת המבונה מול חזית המגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מנהלת המחלקה לתושבים ותיקים והמחלקה למבני ציבור.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע ותוש"ה.</p>
ט	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
י	<p align="center">תנאי להקמה</p> <p>לאחר קבלת היתר בניה ולפני התחלת הבינוי בשטח התכנית ימצא פתרון לדיירים לצורך העברתם למקום זמני עד ביצוע העבודה.</p>
4.2	<p align="center">דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p>
4.2.2	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
א	<p align="center">הוראות</p> <p align="center">דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	14.3 (2)	45	(1) 250	4075.5	1137.9	0	157.15	2780.45	1632	1	1	מגורים ודיור מיוחד

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 180%..

(2) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה עד לגובה 17.68 מ'..

(3) כמצוין בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 ניהול מי נגר

ייוותרו 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).

6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

גדר/ מבנה, מדרגות 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

