

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0848754

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת ג'בל אלמוקבר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

09/09/2021

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

תיאור התכנית ורקע להגשה :
מדובר על הצעה להרסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת ג'בל אלמוקבר בירושלים, המגרש הינו בשטח של 0.332 ד
התכנית המאשרת א2683 שחלה על המגרש מייעדת את החלקה לאיזור מגורים 6 באחוזי בניה 37.50% בגובה של 2 קומות ועד 3 יח"ד לדונם.
רקע תכנוני לתכנית :
1- התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב, לשם הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
2- מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת ג'בל אלמוקבר

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0848754

שטח התכנית 1.2 0.332 דונם

סוג התכנית 1.4 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

223710 קואורדינאטה X

628505 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל נאדי, שכונת ג'בל אלמוקבר, 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 גיבל אלמוקבר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



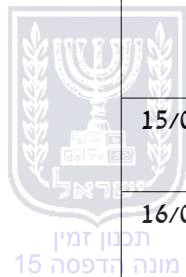
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין קווי בניין, ומספר קומות.	10: 46 12/07/2021	מועתאז לאפי	10/07/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 19 29/06/2021	מוראד מחיסן	03/03/2020	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	מוחמד עלייאן			ירושלים	(1)	75	02-5820940	02-5820940	muhammad-2006@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רחוב אל נאדי 75, שכונת ג'בל אלמוקבר, ירושלים.

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
אדריכל	עורך ראשי	מועתאז לאפי	11541219	משרד מועלם להנדסה ואדריכלות	ירושלים	א זהרה (1)	2	02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhan dasa@gmail.com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן (2)	24	02-5321440		morad1976@gmail.com

(1) כתובת: רחוב א זהרה 2 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב מוניר חסן 24, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 למגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי לבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית הכולל 4 יח"ד.
3. קביעת הוראות בדבר מבנה וגדרות להריסה.
4. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	515.39	100
סה"כ	515.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	330.06	64.04
שביל	185.33	35.96
סה"כ	515.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>1. תותר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בתא שטח 1.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסי' 5.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ה. כל סטיה מהוראות אילו לעניין המרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.20 מטרים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי 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), תשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מותרת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם האגפים הבאים עם העירייה: תושי"ה, שפ"ע, חשמל, תברואה, כבאות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנון מפורט של דרך הגישה המוצעת עד לכביש הסטטוטורי וההתחברות בצומת בתיאום עם אגף תושי"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים. 7. תנאי למתן היתר בנייה, היתר פיתוח או חפירה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות. 8. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור. 10. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל גישה לרכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הינו של שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערך השביל בתכנית עד לכביש הסטטוטורי וההתחברות בצומת בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי					
(4) 40	3	3	3	3	1	4	(3) 12	4	(2) 45	(1) 200	242.6	88.2	332.4	330	1	מגורים	מגורים ב'	

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם עד 160%.
- (2) התכסית תת-קרקעית הינה עד 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד.
- (4) 10מטר לכל יח"ד..

6. הוראות נוספות

6.1	הריסות ופינויים
	<p>1.הבניין /חלק מהמבנה/ גדר/ המסומנים בתשריט ו בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2.תנאי להוצאת היתר בניה יהיא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מגרש ההיתר.</p> <p>3.ניתן לדחות ביצוע הריסת המבנה הקיים לאחר הוצאת ההיתר בכפוף להפקדת ערבות בנקאית בשלב הבקשה להיתר ובהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה ובכפוף לחתימת בעל הבקשה על התחייבות משפטית המתאימה לדעת היועץ המשפטי של הוועדה לצורך הבטחת ביצוע ההריסה וכתנאי למתן תעודת גמר למבנה החדש. לא תינתן תעודת גמר למבנה באם לא תבוצע ההריסה, והוועדה מקומית תהיה רשאית לממש את הערבות. דחיית ביצוע ההריסה לפי סעיף זה לא תיראה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
6.2	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.3	זיקת הנאה
	השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי,
6.4	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הינו של שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב ללא הגבלה כלשהי.</p> <p>2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיא באחריות בעלי זכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
6.5	גמישות להיתר
	ובמידה ולעת מתן היתר בניה יידרשו מקומות חניה נוספים יותר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת מקומות חניה תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בקפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
6.6	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהדיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העיקות.
6.7	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירימים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדוה ככל היתן של מי נגר רעילי וחילום תת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים)
6.8	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.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.9	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

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15