

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0932624

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' ג'בל מוקבר- 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 :
29/03/2022
לאשר את התוכנית

18/05/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/08/2021

להפקיד את התכנית
26/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת שני בניינים חדשים בשכ' ג'בל מוקבר- ירושלים.

תאור התכנית המאושר המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית חלה על חלקה 1 מגוש 30926 בשכונת ג'בל מוקבר ירושלים, על שטח בסה"כ 1131 מ"ר היעות של החלקה הוא אזור מגורים 6 מיוחד ע"פ התכנית המאושרת 2683 א.

מצב מוצע:

התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדשים בני 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 16 יחיד בשני הבניינים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' ג'בל מוקבר- ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0932624 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.131 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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 223496

קואורדינאטה Y 629133

1.5.2 תיאור מקום

רח' עמר אבן אלעאס ממערב לשכ' גבל מוקבר

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 | | | |

שכונה גיבל מוקבר- ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30926 | 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 8



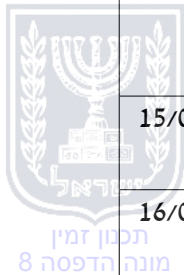
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | אילן אפרת | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן אפרת | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין. | 09: 46 18/11/2021 | מואייד קואסמי | 18/11/2021 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | סקר עצים. | 09: 51 12/09/2021 | אנור מאהלי | 12/09/2021 | 16 | 1: 250 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | | 19: 57 02/01/2022 | מואייד קואסמי | 02/01/2022 | 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 | ג'מיל סורי | | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | בן אלעס עמר | | | | moayad.ka wasmi@gm ail.com |
| | פרטי | מוחמד סורי | | | ירושלים | בן אלעס עמר | | | | moayad.ka wasmi@gm ail.com |
| | פרטי | עבד אללה סורי | | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | בן אלעס עמר | 1 | | | moayad.ka wasmi@gm ail.com |
| | פרטי | עומר סורי | | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | בן אלעס עמר | | | | moayad.ka wasmi@gm ail.com |

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 | אילן אפרת | 8094202 | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | נתן הנביא | 1 | | | moayad.kawa smi@gmail.c om |
| | הנדסאי | מואייד קואסמי | 31763 | | ירושלים | (1) | | | | moayad.kawa smi@gmail.c om |
| | מודד | תופיק ג'בארה | 991 | ירושלים מדידה והנדסה | ירושלים | (2) | | 02-5838502 | | zd5838502@g mail.com |
| | סוקר עצים | אנור מאהלי | 30255157 | | ירושלים | פסגת זאב מזרח | | 052-7323288 | | anwarmahli @gmail.com |

(1) כתובת : דרך בית חני.

(2) כתובת : בית חנינא כביש ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בשכ' ג'בל מוקבר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ג' ושביל.
2. קביעת שטחי בנייה המירביים.
3. קביעת מסי יח"ד ל-16 יח"ד.
4. קביעת מספר הקומות ל-4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
5. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.
6. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בגין שביל.



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 ג' | 1 |
| שביל | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | שביל | 2 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|----------|--------|
| מגורים 6 | 1,131.16 | 100 |
| סה"כ | 1,131.16 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 951.75 | 84.14 |
| שביל | 179.4 | 15.86 |
| סה"כ | 1,131.16 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי תותר הקמת שנה מבנים חדשים בני 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים. |
| ב | עיצוב אדריכלי חל על המרפסות ההוראות הבאות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד. 4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. סעיף 4.1.2(ב) הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ג | תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקות: כבאות, תברואה, עתיקות, חשמל, שפי"ע ותוש"ה. |
| ד | חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר החנייה תהיה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| | תת קרקעית בלבד. |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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> |
| ו | <p>פסולת בניין</p> <p>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.</p> |
| ז | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ח | <p>עתיקות</p> <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> |
| ט | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעוקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ה לעניין העצים בתחום התכנית.</p> |
| י | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.</p> |
| 4.2 | שביל |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> |



| | |
|------|-----|
| שביל | 4.2 |
| | |



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 | 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 | | | | | | |
| (3) | 2 | 4 | 12 (2) | 16.8 | 16 | 45 | 336.81 | 3205.6 (1) | 1522.8 | 0 | 196.8 | 1326 | 951.75 | 1,2 | 1 | מגורים ג' | |



צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|-------|--------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | אתורי | | | | |
| 160 | (3) | (3) | 1,2 | 1 | מגורים | מגורים ג' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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:

כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים מחושבים ע"פ חוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כלל שטחי מרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני בלבד..

(3) לפי המסומן בתשריט..



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.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ

6.2

ניהול מי נגר

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).

6.3

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 בהנף אחד. | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | תנאי להיתר איכלוס | 1. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית. 2. ביצוע המדרכה הגובלת בחזית המגרש, לכל אורך החזית. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.