

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0847939

**הקמת בניין חדש ותוספת בנייה בשכ' ערב אלסואחרה-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 :

10/10/2021

להפקיד את התכנית

23/05/2022

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

שם תוכנית: הקמת בניין חדש ותוספת בנייה בשכ' ערב אלסואחרה-ירושלים

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת ג'בל אל מוקבר בתחום התכנית המאושרת 2683 אדרום ירושלים על שטח בסה"כ 756 מ"ר.

היעודים המאושרים בתכנית הם :  
אזור מגורים 6.

מצב בניין קיים :

בתחום התכנית קיים בניין בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית בהיתר בניה שמספרו 2000/670 סה"כ מונה הדפסה 9 תכנון זמין תכנון זמין מונה הדפסה 9 יחדת דיות אחת. מוצע תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים והקמת בניין חדש סה"כ 7 יח"ד בשניה הבניינים קימות ומוצעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש ותוספת בנייה בשכ' ערב אלסואחרה-ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0847939 מספר התכנית

0.811 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג 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

223726 קואורדינאטה X

629332 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

סמוך לכביש האמרקאי בשכ' גבל 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה

גיבל מוקבר

**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

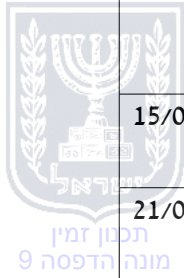
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחלפה את הוראות תוכנית 2683/א.	החלפה	א /2683
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחלפה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קווי בניין ומסי קומות.	10: 56 24/04/2022	מואייד קואסמי	24/04/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 46 15/08/2021	מואייד קואסמי	15/08/2021		1: 100	מנחה	תנועה
לא		12: 45 15/08/2021	מואייד קואסמי	15/08/2021	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	ראמה סיאג			ירושלים	גיבל מוכבר				ibraheemsia j@gmail.co m

**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	8176	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה	1	02-6585458		moayad.kawa smi@gmail.c om
	מתכנן	מואייד קואסמי	31763	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6552875		moayad.kawa smi@gmail.c om

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 ותוספת בנייה בשכ' ערב אלסואחרה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.,
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מסי יח"ד מ-3 יח"ד ל-7 יח"ד.
5. הקמת בניין חדש בן 4 קומות
6. תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 קומות..
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	811	100
סה"כ	811	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	811.14	100
סה"כ	811.14	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א- הקמת שני בניינים חדשים מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>ב. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>ג. קירות התמך יהיו עד גובה 3 מטר בדירוג.</p> <p>ד. חל על המרפסות ההוראות הבאות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט:</p> <p>קו הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום הינו עבור בניוי העל קרקעי</p>
<b>ד</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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 בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</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 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>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מ חלקת תברואה, תושי"ה, וכבאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	<p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושייה, בעת הבקשה להיתר יש לתאם עם אגף תושייה גבולות תכנון פיזי מפורט על בסיס תכנון תנועה/גבולות ביצוע הגישה, בכפוף לאישור בקרת תכנון תנועה</p>
ה	<p><b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי 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 הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הוראות המרפסות הינם מחייבים ויחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b> א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר 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.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b> על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b> ייתרו לפחות 15% 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>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>פסולת בניין</b></p>

4.1	מגורים ב'
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
יד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי, מפלס הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהתאם לתכנון שיוצע למגרש המצרני מצפון על פי מידות ושיפועים תקינים בהנחיית מחלקת דרכים בעיריית ירושלים, יובהר כי תכנון המפלסים הסופיים יילקחו בחשבון בעת הוצאת היתר בניה לתכנית זו, אולם התכנון המפורט וביצוע בפועל של זיקת ההנאה יהיה לעתה הוצאת היתר בניה של המגרש המצרני.</p>
טו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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.</p>



## 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													
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות						
קדמי אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.48 (2)	12.54	4	45	137.93	(1) 440	68	372	319	בניין מס' 1	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	4	10.13 (5)	6	3	45	101.6	500	50	65	385	492	בניין מס' 2	2	מגורים	ב' מגורים			
					8.63	7	45	115.9	940	50	133	757	811	2,1	>סך <הכל						



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר / מקום בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
40 (4)	בניין מס' 1	מגורים	מגורים ב'
	בניין מס' 2	מגורים	מגורים ב'
40	2, 1	<סך הכל>	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות.
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים.
- (5) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	כל בניין יבוצע בהנף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9