

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1006063

הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במקומו בשכונת ג'בל אלמוכבר י-ם



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 :

19/06/2022

להפקיד את התכנית

30/01/2023

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

התכנית חלה בפינת רחוב אל-הילאל, חי אל-מדראס בשכונת ג'בל אל מוכבר בירושלים. על שטח התכנית חלה תכנית א2683 המאפשרת בינוי של עד 37.5%. התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות למגורים, ומסחר בקומת הקרקע. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע הכלולה בה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במקומו בשכונת ג'בל אלמוכבר י-ם

מספר התכנית 101-1006063

1.2 שטח התכנית 0.901 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 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

קואורדינאטה X 223154

קואורדינאטה Y 628520

1.5.2 תיאור מקום

חיי אלמדארס גיבל אלמוכבר ירושלים מס' 41

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	41	חי אל-מדארס	ירושלים

שכונה גבל אלמוכבר

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מחליפה בתחומה תכנית מס' 2683 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	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 מחליפה את ההוראות של תכנית 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 .	החלפה	מק/5022/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 38 26/12/2022	נירה שובל	26/12/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		20: 16 26/12/2022	מאיכל יונס	26/12/2022	1	1: 250	רקע	תיעוד ושימור
לא		12: 48 06/08/2021	שאול יורבסקי	06/08/2021	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	מוחמד הלסה (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				mibyhtbrug sao@gmil.c om
	פרטי	עלי הלסה (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				shadi.halase h9@gmil.co m
	פרטי	פאדי הלסה (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				rorhjazi70@ gmil.com
	פרטי	שאדי הלסה (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				shadi.halase h9@gmil.co m
	פרטי	מוחמד סואחרה (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				shadi.halase h9@gmil.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיי אלמדארס מס' 41.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור	יועץ	מאיכל יונס	107720		ירושלים	(1)				archmikeyo @hotmail.co m
מודד	מודד	שאול יורבסקי	760		ירושלים	הצפורן	3			normaneven @yahoo.com

(1) כתובת : דרך ראמאללה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו הכולל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. קביעת מס' יחידות דיור מירבי ל-11 יח"ד.

5. הגדלת מס' קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.

6. קביעת שלבי ביצוע.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין בנין וגדרות להריסה.

9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	157.51	17.48
מגורים 6	743.47	82.52
סה"כ	900.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	157.52	17.48
מגורים ב'	743.47	82.52
סה"כ	900.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי.</p> <p>5. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך, יש לפצל את קיר התמך. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2. כל מקומות החניה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב.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.</p> <p>ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי בהליך רישוי או אישור חפירה או העברת השטח ע"ש העירייה, המוקדם מביניהם, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית</p> <p>ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</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. 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-תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית: כבאות, חשמל, תברואה, תושי"ה, נכסים, נגישות, ותיאום עם שפ"ע לעניין נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המגרש</p> <p>ה-תיאום אופי הבינוי בכפוף להנחיית מחלקת השימור בעירייה.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח המסומן התשריט בצבע חול מיועד לדרך, על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן. תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש מאושרת.</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							
									שרות	עיקרי						שרות
5			13.52 (4)	14.8	11	45 (3)	219 (2)	1626 (1)	470	169	987	743	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוראות טבלה 5:

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך 1656.70 מ"ר, 157.66 מ"ר עבור שימושי חזית מסחרית..
- (2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%..
- (3) תכסית תת קרקעית עד 80%...
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי...
- (5) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 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 בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

