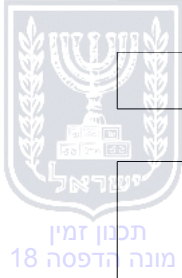


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0964650

**הקמת שני בנינים חדשים בשכונת ג'בל אלמוכבר 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 :

08/05/2022

להפקיד את התכנית

18/05/2023

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

תיאור ורקע התכנית המוגישה.

המדובר במגרש ריק מבינוי.

בתחום התכנית ישנם עצים המיועדים להעתקה.

התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוכבר בירושלים, בשטח של 1.585 מ"ר.

היעודים ע"פי התכנית המאושרת מס' 2683א הם מגורים 6 37.5% זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכונת ג'בל אלמוכבר ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0964650	מספר התכנית	
1.585 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	
לי"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
קואורדינאטה X	223555
קואורדינאטה Y	628011

### 1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לכביש האמריקאי ולרחוב חיאלמדארס בשכונת ג'בל 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 גבל אלמוכבר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	גליונות: 1-2	22: 36 08/03/2023	נירה שובל	08/03/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		18: 55 19/07/2022	נירה שובל	19/07/2022	1	1: 250	רקע	חניה
לא		22: 32 08/03/2023	מוראד מחיסן	08/03/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	מחמד עוויסאת			ירושלים	גיבל מוכבר				ziadabdo2014@yahoo.com
	פרטי	עלי עוויסאת			ירושלים	גיבל מוכבר				ziadabdo2014@yahoo.com
	פרטי	עמאר עוויסאת			ירושלים	גיבל מוכבר				ziadabdo2014@yahoo.com
	פרטי	רמזי עוויסאת (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				ziadabdo2014@yahoo.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.

**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@yahoo.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה				morad1976@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בנייני מגורים חדשים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי לשני מבנים בני 4 קומות בכל חתך.
3. קביעת שטחי בנייה המרביים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' יחידות דיור המירביים וקביעתם ל-18 יח"ד.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38	2.50
מגורים 6	1,482	97.50
סה"כ	1,520	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38.35	2.52
מגורים ב'	1,481.82	97.48
סה"כ	1,520.17	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, המרחק בין שני המבנים בתוך תחום התכנית לא יפחת מ-6 תכנון זמין מונה הדפסה 18 מטר.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע.</p> <p>3. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. גובה קירות התמך יהיה עד 3 מטר לדירוג.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה בתחום התכנית יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר, ומקומות החניה מסומנים בנהספח הבינוי, כל מקומות החניה הנדרשים יהיו בתחום מגרש המגורים.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת תכנית להסדרי תנועה מפורטת לצורך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושייה.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<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 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 בעירייה, כבאות, תברואה, תושייה, שפ"ע, עתיקות, המחלקה</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>לאיכות הסביבה, נכסים.</p> <p>ה-תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה .</p> <p>ו- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות, .</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כתנאי להגשת בקשה להיתר תיאום אופן הטיפול בעצים שבתחום התכנית עם פקיד היערות באגף שפ"ע.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. תשתיות עירוניות</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>על שטח הדרך תחול הוראת ההפקעה להלן תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש מאושרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(6)	(6)	(5)	(5)	4	(4)	12	18	(3) 45	(2) 192	(1) 2839	877	1962	1481	2	1	מגורים ב'	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

### הוראות טבלה 5:

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 318 מ"ר, עבור חניה ..
- (2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180% ..
- (3) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% ..
- (4) בניין מס 1 יהיה בגובה 12.50 מטר מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד. בניין מס 2 יהיה בגובה 19.50 מטר מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 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 לכל בניין בנפרד.	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

