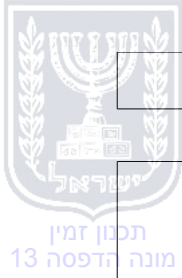


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1029644

הריסת מבנה קיים ובניית בית ספר פרטי 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 :

27/11/2022

להפקיד את התכנית

27/12/2023

י"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 תכנית- הריסת מבנה קיים ובניית בית ספר פרטי בשכונת ג'בל אלמוכבר ירושלים תיאור ורקע התכנית המוגישה .

התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוכבר בירושלים, בשטח של 1.489 מ"ר .

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

התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף לבית ספר פרטי .

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה קיים ובניית בית ספר פרטי בשכונת ג'בל אלמוכבר ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1029644

מספר התכנית

1.489 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 223380
 קואורדינאטה Y 628090

1.5.2 תיאור מקום

חי אל מדארס ג'בל אלמוכבר מס' בית 78 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	78	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
31238	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
2683 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 2683 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	4391	2316		15/03/1996
5166 / ב	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 62.	687	1586		16/07/1959



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		17: 28 01/11/2023	נירה שובל	01/11/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 28 04/11/2023	מוחמד חמאדה	04/11/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		13: 27 31/10/2021	מוראד מחיסן	31/10/2021	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 געאביס			ירושלים	גיבל מוכבר				ziadabdo2014@yahoo.com

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			חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@yahoo.com
תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן	24			morad1976@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מבנה קיים ובניית בית ספר פרטי או גני ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 למבנים ומסדות ציבור פרטי ושביל.

2. קביעת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף .

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

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

7. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שביל	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,391	93.42
שביל	98	6.58
סה"כ	1,489	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,391.33	93.43
שביל	97.81	6.57
סה"כ	1,489.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית ספר או גן ילדים או מעון יום
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</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 מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר.</p> <p>5. השטח הציבורי יהיה לשימוש חינוך</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל גישה לרכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1- השטח המסומן בתשריט כשביל הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב</p> <p>2- שטח זה יפותח כשטח למעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר , בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(4)	(4)	(3)	(3)	1	4	12.8 (2)	12	40	222	3108.2 (1)	915	193.2	2000	1391	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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 סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160% ..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני חדר יציאה לגג עד גובה 15.53..
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) כמפורט בתשריט..

6. הוראות נוספות

	6.1 חניה	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p> <p>3. תנאי המחייב הסדרת רמזור בתחום המגרש, המווסת את התנועה היוצאת והנכנסת.</p>
	6.2 חלוקה ו/ או רישום	<p>א- החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב-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.</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>
	6.3 ניהול מי נגר	<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>
	6.4 שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
	6.5 סטיה ניכרת	<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>
	6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>תנאי לאיכלוס יהיה נטיעת של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
	6.7 תנאים בהליך הרישוי	<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)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>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 להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: תברואה, תושי"ה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.</p> <p>ה. כתנאי להגשת הבקשה להיתר יקבעו התנאים וההתקנים הנדרשים להכנת תשתיות הטענה. לרכבים חשמליים.</p> <p>ז. תנאי המחייב הסדרת רמזור בתחום המגרש, המווסת את התנועה היוצאת והנכנסת.</p>	

6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13