

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0769554

הסדרת יעוד מגורים ותוספת שתי יח' דיור, ג'בל מוכבר, 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 :

24/05/2020

להפקיד את התכנית

25/05/2021

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

התוכנית חלה ברח' חי בשיר בשכונת ג'בל מוכבר בירושלים.  
קורדינטות: 223850,628900, הגוש אינו מוסדר, שטח החלקה: 594 מ"ר.

בשטח התוכנית קיים בניין מגורים, הבניין נבנה בשנת 1999 על פי היתר בניה מס' 99/895, בניית בניין מגורים חדש.

ההיתר המאושר הינו בעל 4 יח"ד. בעל 2 קומות וקומת חניה ושרות חלקית.

התוכנית מציעה שינוי יעוד קרקע, משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים.  
הכשרת בניה קיימת ותוספת שתי יחידות דיור אחת בקומה ראשונה ואחת בקומה העליונה.  
כמו כן התוכנית מציעה הסדרת פתרון חניות למצב הקיים והמתוכנן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעוד מגורים ותוספת שתי יח' דיור, ג'בל מוכבר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0769554	מספר התכנית	
0.594 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	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	223850
	קואורדינאטה Y	628900

1.5.2 תיאור מקום: מיקום הפרויקט: ג'בל מוכבר, רחוב חי בשיר, בקרבה למקום נמצא מסגד "עבדלרחמן".

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג'בל מוכבר, ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	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

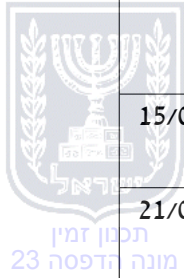
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 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. למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 62 תכנית מתאר ירושלים.	החלפה	62
07/03/2010	2160	6068	כפיפות לעניין הדרך המאושרת.	כפיפות	9481



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.	16: 26 04/05/2021	ילנה טורבן	03/05/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 39 17/12/2019	מחמוד מחאמיד		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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
בעלים	פרטי	איאד בשיר			ירושלים	(1)				read75_bashir@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ג'בל מוכבר, ירושלים..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד בשיר			ירושלים	(1)				read75_bashir@yahoo.com

(1) כתובת: שכונת ג'בל מוכבר, ירושלים..

**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	ילנה טורבן	122003	קימיאגרום רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-6718565	02-6723758	



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 23



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	רפאל קימיאגרוב	29848	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	(2)		077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com

(1) כתובת: צור באהר, ירושלים..

(2) כתובת: בן יהודה 10, ירושלים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הסדרת יעוד מגורים ותוספת שתי יחד' דיור, בשכונת ג'בל מוכבר, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ליעוד מגורים ולשביל עם זיקת הנאה לרכב.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התוכנית.
3. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
4. קביעת שלבי ביצוע.
5. קביעת הוראות בניה וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	3
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
להריסה	מגורים	1
להריסה	שביל	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28.03	4.72
מגורים ג'	327.2	55.04
שטח ציבורי פתוח	239.2	40.24
<b>סה"כ</b>	<b>594.43</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28.04	4.72
מגורים	412.96	69.55
שביל	152.71	25.72
<b>סה"כ</b>	<b>593.72</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>זכויות הבנייה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה, שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטיה ניכרת מתכנית (תשס"ב) 2002</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 התוכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת(למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.  ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע, חברת החשמל.  5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך ולגישה המוצעת בתיאום עם תושי"ה.</p>

4.1	מגורים
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת למעבר עם זיקת הנאה לרכב.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>9. תנאי לטופס אכלוס/תעודת גמר ביצוע בפועל של הנדרש האמור עד גבול החלקה המזרחי.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> חיזוק מבנים-תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב
4.3.2	הוראות
א	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום/צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כשטח למעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5 (1)	4		0	87.1	37.5	223.8	513	1	מגורים	מגורים

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) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לג ומעקה תקני עד לגובה 11.9 מ'.

(2) קווי ביניים עפ"י המסומן בתשריט.



צידי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

**6.2 ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר העירמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)

5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

**6.3 תשתיות**

תשתיות המבנה ומתקן התברואה לא ימוקמו כלפי הכביש.

**6.4 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,

או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**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 משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה