

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0892166

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר, 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 :

31/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

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

התכנית נמצאת בג'בל אלמוקבר ירושלים, התכנית בשטח כ- 2385 מ"ר. יעודי הקרקע הינם איזור מגורים 6 ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 2683 א'. התכנית מציעה שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב' וזיקת הנאה למעבר ברכב.

בתחום התכנית קיים 3 בניינים, בתא שטח 1 קיים בניין בן קומה אחד נבנה ללא היתר (2 יח"ד), בתא שטח 2 קיים בניין בן 2 קומות נבנה ללא היתר (2 יח"ד), בתא שטח 3 קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקו נבנה לפי היתר בניה מספר 85/724 וחלק להכשרה (7 יח"ד).

תכנית מציעה:

- תא שטח 1, הריסת הבניין הקיים בן קומה אחד, ובניין בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית. (6 יח"ד)

- תא שטח 2, הכשרת 2 קומות ותוספת 2 קומות מעל הקיים ליצירת מבנה בן 4 קומות. (4 יח"ד)

- תא שטח 3, הכשרת החלק הקיים ללא היתר ותוספת 2 קומות ליצירת בניין בן 4 קומות. (12 יח"ד)

- תא שטח 101, שטח ציבורי פתוח.

- זיקת הנאה למעבר ברכב לאורך תאי שטח 1, 2, 3.

סה"כ מוצע בתכנית 22 יח"ד בשלושה בניינים.



מכון זמין
מונה הדפסה 18



מכון זמין
מונה הדפסה 18



מכון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0892166

1.2 שטח התכנית 2.385 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 223577
 קואורדינאטה Y 628283

1.5.2 תיאור מקום

רח' ג'אמע אל זאויה, גבל אל מוכבר, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל גאמע		

שכונה גבל אלמוקבר, ירושלים.

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	הוראות תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 2683 א'.	החלפה	2683 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	הוראות תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 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



תכנון זמין
מונה 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות.	16: 33 30/10/2021	מוסא חמאד	30/10/2021	1	1: 125	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 04 25/08/2021	בשיר טויל	25/08/2021	1	1: 250	מנחה	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	אברהים סרור			ירושלים	(1)		052-2426773		
	פרטי	אסמאעיל סרור			ירושלים	(2)		053-3209080		
	פרטי	חליל סרור			ירושלים	(1)		052-3061101		
	פרטי	סעיד סרור			ירושלים	(2)		052-3061101		
	פרטי	פוזי סרור			ירושלים	(2)		054-4444250		

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: גבל אלמוכבר, ירושלים.
- (2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: גבל אלמוכבר, ירושלים..

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	(1)		050-4797324		bashir.tawil@yaho.com
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	(2)		052-8439613		spectra.sur@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(3)		054-7536677		mousa.hamm ad2@gmail.c om

(1) כתובת : טייבה, המשולש..

(2) כתובת : בית חנינא, ירושלים..

(3) כתובת : צור באהר, ירושלים..



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

תוספת בניה לשני מבני מגורים קיימים, והריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת תוספת יח"ד מ- 12 ל-22 יח"ד.
- 5- קביעת מס' קומות 4 קומות מעל הקרקע.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 9- קביעת שטח לשצ"פ.
- 10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- 11- קביעת הוראות בגין הריסה.



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'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	3, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	3 - 1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	3 - 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	240.29	10.07
מגורים 6 מיוחד	2,145.19	89.93
סה"כ	2,385.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	240.26	10.07
מגורים ב'	2,103.06	88.16
שטח ציבורי פתוח	42.16	1.77
סה"כ	2,385.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ' בדירוג. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים הגדרות ומבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ד	סטיה ניכרת א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו 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.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קווי בנין 1- קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2- קו הבניין המסומן בתשריט כקו בניין תת קרקעי הינו עבור קומה תת-קרקעית במלואה.
ח	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

4.1	מגורים ב'
	<p>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 להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי הקיים על הדרך והגשת תכנון מפורט של הדרך בתיאום עם אגף תושבי"ה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים ותיאום עם פקיד היערות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ח. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתאם גבולות דרך הגישה למגרש בכפוף לאישור צוות התנועה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, שפ"ע ותושבי"ה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה סימון והריסת הבינוי הקיים בתחום התכנית לפי המסומן בתשריט התכנית.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כזיקת הנאה ומעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון וגינות למטרת נוי, פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>



	4.3
דרך מאושרת	
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>זרכים</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 יהיה סלילת הדרך בפועל.</p>	א
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה כתנאי להיתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



אתור תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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							גודל מגרש כללי		
							צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	4	13 (1)	6	45	147	858.39	313.67	0	110.72	434	584	1	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	(2)	0	4	12.48 (1)	4	45	135.41	487.1	0	0	85.6	401.5	359.73	1	2	מגורים	ב'
(2)	(2)	(2)	1	4	12.4 (1)	12	45	135.27	1568.2	21.04	181.93	259.66	1105.57	1159.34	1	3	מגורים	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	1	2	מגורים	מגורים ב'
(2)	1	3	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד..

(2) כמצוין תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3

ניהול מי נגר

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).

6.4

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.
2	טופס איכלוס	א. תנאי לטופס 4 יהיה סלילת הדרך בפועל. ב. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. ג. שיקום מדרכות, כבישים ותשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.