

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/12/2021

תכנית מס' 101-0886846

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' ג'בל מוכבר, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלק 1 בגוש 31239 מאדמות גבל מוכבר, שטח החלקה 536 מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 2683 א) הנו אזור מגורים 6. בחלקה קיים בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי היתר בנייה (תיק 2014/949) התכנית מציעה הסדרת הבניין הקיים ותוספת שתי קומות למען יצירת 2 יחידות דיור חדשות (סה"כ 4 יח"ד). לא קיימים הליכים משפטיים על הסטייה מהיתר בנייה. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' ג'בל מוכבר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0886846

מספר התכנית

0.577 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג 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

223308 קואורדינאטה X

628410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חיי אל מדארס סמטה 5

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	גיבל מוכבר		

שכונה גיבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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 12



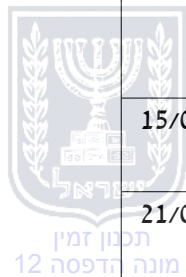
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכנית זו מחלפת את תכנית 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	תכנית זו אמחלפה את תכנית 62 .	התליה	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומת וקווי בניין	09: 25 06/11/2021	נביל ראגאבי	06/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 08 18/07/2021	נביל ראגאבי	25/07/2020	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
עיריית	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית			ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		
גבירת	פרטי	סמיחה משאהרה			ירושלים	גיבל מוכבר (1)				smeham@y ahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חי אל מדארס.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אלפרדוס		02-5400966		nabeelrajabi @yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	משרד ירושלים להנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5656605		musa3m@hot mail.com
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמע סמ 01	1	02-5011180		nabeelrajabi @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבות ותוספת שתי קומות לבניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' .
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית .
3. הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד .
4. הגדלת מס' קומות משתי קומות ל-4 קומות .
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות מעל בניין הקיים.
6. קביעת קווי בניין מרביים .
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	202
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	536	97.81
דרך מוצעת	12	2.19
סה"כ	548	100

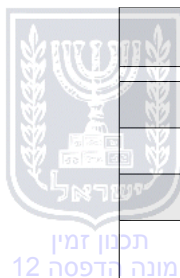
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.27	7.15
מגורים ב'	535.76	92.85
סה"כ	577.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2.קביעת בינוי לתוספת שתי קומת מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי ..</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1.מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2.החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה .</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה /היתר בניה ראשון בתחום התכנית /בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה , יהא הריסת הבינוי המוסמן, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעליה זכויות בחלקה המבניה המיועד להריסה .</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1.קוי הבניין המפורטים בתשריט מצב מוצע התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2.מספר הקומות כמצוין מסמכי התכנית הינו מחייב וכל תוספת קומה מעבר תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להתחלת חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים : תושי"ה, תברואה, כבאות, חשמל.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילה ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך ציבורית מוצעת .</p>



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

קדמי	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	
	אחורי	צידו- צמאלי	צידו- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	4	13.05 (2)	8	4	(1) 45	160	902		98	804	564	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	101	1	40

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) תכסית תת קרקעי 80% מתא שטח ..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.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.
 ב.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.

6.2 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

