

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0201590



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

2015-09-21

תוספת 2 קומות על בניין קיים ג'בל אל מוכבר

נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

16.8.15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אילת גינס

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ג'בל אל מוכבר.

שטח התכנית: כ-1.056 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת אחוזי הבניה.

בשטח התכנית קיים בית מגורים אחד, בן 3 קומות הבנוי בהיתר.

ישנן חריגות בניה

התכנית מבקשת להרחיב את המבנה הקיים ולהוסיף קומה.

סה"כ מבוקשים 9 יח"ד, 160% בנייה.

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תוספת 2 קומות על בניין קיים ג'בל אל מוכבר

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0201590

מספר התכנית

1.056 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223269 קואורדינאטה X

628387 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת ג'בל אל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה שכונת ג'בל אל מוכבר

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2683 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2683א	4391	2316	15/03/1996
ב /5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
מק /5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			חסן עבד אל קאדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200		06/02/2014	חסן עבד אל קאדר		16/04/2015	מנחה למעט קווי בניין, מספר קומות, גובה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/02/2014	חסן עבד אל קאדר		13/09/2015		לא

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מנוא מנסור			ירושלים	דרך בית לחם		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מנוא מנסור			ירושלים	דרך בית לחם		02-6734303	02-6734311	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סוה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סוה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי ייעוד שטח, הגדלת זכויות בניה והרחבת בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה במבנה קיים.

3. קביעת שטחי הבנייה המרביים לסך של 1305 מ"ר, מתוכם 1085 מ"ר שטחים עיקריים ו-220 מ"ר שירות.

4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

5. שינוי במס' יח"ד מ-3 ל-9 יח"ד.

6. שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

9. קביעת הוראות להריסה.

10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.056



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683 ועפ"י היתר מס' 00/031	9		+6	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683 ועפ"י היתר מס' 00/031	1,085		+790	295	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ב'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	836	79.17
דרך מואשרת	96	9.09
זיקת הנאה למעבר ברכב	124	11.74
סה"כ	1,056	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96.28	9.12
מגורים ב'	959.71	90.88
סה"כ	1,055.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	הוראות בינוי זכויות הבניה בתא שטח 2 יהיו על פי תכנית 14193 המאושרת.
ב	חניה א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה ובתיאום עם אגף תושבי"ה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אגרתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	זכות מעבר לרכב השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.
ה	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצויין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ג. קוי הבנין 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.
ו	בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ח	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.1	מגורים ב'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתכנית. ה. תנאי להיתר בניה, הכנת תצ"ר. ו. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות: תושי"ה, שפ"ע, נגישות, שירותי כבאות, האגף לתברואה.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים ב'
	<p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 7 (2)	ציד-י- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	13.6 (1)	11	9	40	156	1305	24	151	196	934	836	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קדמי (2)	אחורי (2)	תאי שטח	1	יעוד
				מגורים ב'
קו בנין (מטר)				

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 16.60 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עיני 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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מנוא מנסור	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנוא מנסור	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: חסן עבד אל קאדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד - סווה		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

Handwritten signature and stamp of the architect. The stamp includes the text: 'SAWA Architects', 'ד"ר חסן עבד אל קאדר', and 'A. Chatek'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7