

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0503557

הכשרת בנייה ותוספת קומה מעל הקיים סה"כ 6100 ד' בג'בל אלמוכבר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
02-05-2019
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מינהל התכנון-מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.3.19 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת ג'בל אלמוכבר ברחוב אבו רביע.

שטח התכנית הינו כ-1086 מ"ר בגוש 31238 לא מוסדר.

התכנית החלה באזור זה הינה '2683 א', הקובעת אזור מגורים 6, התכנית החדשה מבקשת שינוי ייעוד לאזור מגורים א' ובנוסף שינוי בקווי הבניין.

בשטח קיים מבנה עם היתר בניה מס' 95/943, הקובע קומת מרתף, קומת מגורים ועליית גג.

התכנית מבקשת תוספת קומה והכשרת בניה קיימת בעבירה.

שינוי קווי הבניין מכל הצדדים.

הגדלת אחוז בנייה.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

עבירות בניה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הכשרת בנייה ותוספת קומה מעל הקיים סה"כ 6 יח"ד
בג'בל אלמוכבר

101-0503557

1.086 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

222900 קואורדינאטה X

628625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גיבל אלמוכבר -ברחוב אבו-רביע

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	אבו רביע	א4	1

שכונה גיבל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	חלק	4	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 2683.	4391	2316	15/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב/5166 הוראות תוכנית ב/5166 תחולה על תוכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תכולה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סחר קואסמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/09/2017	עזמי עבדו	14: 19 01/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2018	עזמי עבדו	15: 41 23/12/2018		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 24

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	חסן אבו דהים			ירושלים	אבו רביע) (1		02-6723622	02-6723622	ab-18@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ת.ד 88905 יזורה הדפסה 24 גיבל מוכבר 97950.

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	סחר קואסמי	79772		ירושלים	(1)		02-6723622	02-6723622	ab-18@013net.net
יעוץ תנועה	יועץ	רבאב אבו ריג	121763		ירושלים	(2)		02-6711431	02-6711443	rabab.a.r. 1983@gmail.com
עורך משנה	אדריכל	עזמי עבדו	104154		ירושלים	(3)		02-6723622	02-6723622	azmi57@archgroup-07.com
	מודד	נידאל פואחירי	925		ירושלים	(1)		02-6274367	02-6274367	s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 54144 ירושלים 91540.

(2) כתובת: ת.ד. 30727 צורבאהר.

(3) כתובת: ת.ד. 54144 ירושלים 91540.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדה משנה שתקום לצורך
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת. תאריך: 24 מונה הדפסה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת מס' יחיד ל- 6 יחיד.
4. הגדלת מספר קומות ל- 3 קומות על קרקעיות.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,086	100
סה"כ	1,086	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,085.53	100
סה"כ	1,085.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת של 2 קומות מעל הבינוי הקיים בהיתר, סה"כ 3 קומות מעל הקרקע.</p> <p>2. קווי הבנין הינם עפ המסומן בתשריט.</p> <p>3. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>5. גובה הגדרות כלפי הדרך הציבורית לא יעלה על 1.20 מטר.</p>
ב	חניה
	<p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יהיו בתחום המגרש, כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>3-פיתוח החניה יעשה באופן היוצר הפרדה בין שטח החניה הפרטית לבין שטח הדרך הציבורית.</p> <p>4-מפלס כניסות לחניה מכביש קיים וסטטוטור.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2- מס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	פסולת בניין
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2-הגשת תכנון פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ,</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדה מפלס בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות,</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד ופרטי בניה.</p>



תכנון זמין
מונה זדפסה 24



תכנון זמין
מונה זדפסה 24



תכנון זמין
מונה זדפסה 24

4.1	מגורים א'
	<p>3-תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 הנייל וכדומה (להלן : 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4-תנאי למתן היתר בנייה יהא השלמת חוות דעת ממחלקת (תברואה ו כבאות)</p> <p>5-תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>6-תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות .</p> <p>7- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>8-תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם פקיד היערות לעניין שימור העצים.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>הוראות בגין שמור עצים בוגרים :</p> <p>1-העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2-תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת : מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>3-תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>4-תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונים מקצועי שיאשר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

4.1	מגורים א'
	<p>העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.</p> <p>6- בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך עץ לשימור, יבטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינוק.</p> <p>7- נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	מכל	מכל	סה"כ שטחי בניה	0	0	23	897	1086	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	3	9.4 (1)	6	25	85	920				



תכנון זמין
הדפסה 24

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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. ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חנייה מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקן..

(2) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית / מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

6.2 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדידי מים מתוך שתח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חפץ וחלוקים).

6.3 היטל השבחה

1- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מונה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	תנאי לטופס 4	נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף - שפייע.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24