

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1038512

תוספת בניה לבניין קיים, גבל אל 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 :  
02/04/2023

לאשר את התוכנית  
25/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/07/2022

להפקיד את התכנית  
30/01/2023

תאריך 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

החלקה קיימת בתחום תוכנית 2683/א' אזור מגורים 6 ודרך מאושרת, גיבל אל מוכבר - ירושלים  
בחלקה קיים בניין בן 3 קומות, הבניין ברובו קיים לפי היתר בניה מספר 2006/235.  
מוצע:

שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.  
תוספת קומה מעל הבניין קיים, והכשרת שטח שנבנה ללא היתר.  
קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.  
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לבניין קיים, גבל אל מוכבר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1038512	מספר התכנית	
0.676 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	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

223555 קואורדינאטה X

628995 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אל מאלכי סמט 1, גיבל אל מוכבר

**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	האמאם אלמלכי		

שכונה גיבל אל מוכבר

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 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.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר .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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 37 23/10/2022	מועתז לאפי	23/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 57 17/01/2022	מועתז לאפי	17/01/2022	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



**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	עלי חאמד			ירושלים	האמאם אלמלכי		052-2830624		fadi_Aw@h otmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6471777		emmar.sur@ gmail.com

**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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 בינוי לבניין קיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד ודרך מאושרת למגורים ב' ודרך מאושרת.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים.
- ג. הגדלת מס' יחידות הדיר.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגיו הריסה.
- ז. קביעת הוראות לדרך מאושרת.
- ח. קביעת הוראות הפקעות.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	546.46	80.89
דרך מאושרת	129.1	19.11
סה"כ	675.56	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	129.11	19.11
מגורים ב'	546.46	80.89
סה"כ	675.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6-1. תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>8. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>9. קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת העבודה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>- קווי הבניין המירביים הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>- קו בניין עילי הינו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  - תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.                  - המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, יועתקו אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>זרכים</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                  ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1- הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.                  2- תנאי לתחילת העבודות יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)			12.48	7.3	4	45	160	915	0	0	120	755	547	1	1	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
40	(3)	(3)	1	1	מגורים ב'

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) כולל 40 מ"ר מרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	<p>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).</p>
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.3	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<p>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 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.          ד. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: נכסים, כבאות, חשמל, תברואה, תוש"ה.          ה. תיאום בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע.          ו. הגשת תכנית פיתוח לדרך ולחניה לאישור אגף תוש"ה.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר אכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית ובתיאום עם אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9