

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/01/2023

תכנית מס' 101-1028901

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת בניה מעל בניין קיים, ג'בל אל מוכבר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- המגרש קיים בתחום תכנית 2683 א' אזור מגורים 6 שכונת ג'בל אל מוכבר ירושלים.
- במגרש קיים בניין חד קומתי, אשר חלקו המקורי נבנה בשנות ה 1950 וחלק השני נבנה בשנות ה 1980.
- מוצע
- שימור המבנה ההיסטורי.
- תוספת בניה מעל הבניין הקיים סה"כ 4 קומות ו- 4 יח"ד.
- הגדלת אחוזי בניה עד +160% מרפסות.
- מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה מעל בניין קיים, ג'בל אל מוכבר
1.1	101-1028901	
שטח התכנית	0.430 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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 223685

קואורדינאטה Y 628500

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל נאדי 68, גיבל 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	גיבל מוכבר		

שכונה גיבל 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 6



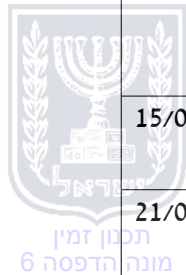
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 הוראות תכנית 2683 א'	החלפה	2683 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 27 29/11/2022	בשיר טויל	29/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 49 17/10/2022	בשיר טויל	16/10/2022	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	נאסר שקיראת			ירושלים	גיבל מוכבר		02-5409531	02-5409531	nasser33@g mail.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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531		nader_mashn i@yahoo.co m
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3@beze qint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שימור מבנה היסטורי ותוספת בניה מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'
- 2- קביעת מס' יח"ד המירבי.
- 3- הגדלת מס' הקומות מ-1 ל-4 קומות.
- 4- קביעת שטחי הבנייה המירביים.
- 5- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- 6- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- 7- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 8- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- 9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1

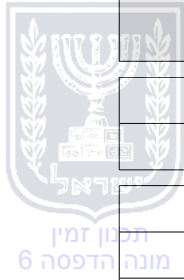
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	430	100
סה"כ	430	100

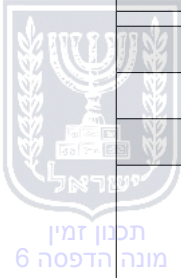
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	429.99	100
סה"כ	429.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</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 וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים במרפסות 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 אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה לעניין מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>9. הגישה המוטורית לתחום התכנית תיעשה מזיקת הנאה למעבר רכב שמצפון לתכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם 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>שימור</p> <p>א) לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבניין לשימור.</p> <p>ב) יש לשמור על אופיו האדריכלי של המבנה המקורי לרבות פרטי בניין הקיימים, נגרות, ריצופים, מסגרות ומעקות גדרות ושערים לפי תיק תיעוד מלא ולשיקול דעת מחלקת השימור.</p> <p>ג) בהתאם למאוסר במסמכי התכנית, תותר תוספת בניה בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>לאמור נדרש תיאום ואישור מחלקת שימור ואדריכל העיר, כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>ד) היתר הבניה יכול פירוט של עבודות השימור הנדרשות לרבות ניקיון חזיתות, הסרת תוספות ותשתיות שאינן חלק מקירות המבנה, או מהבינוי הכלול בתכנית, שיקום חומרי בניין מקוריים וכל דרישה שתמצא לנכון על ידי מחלקת שימור.</p> <p>ה) חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



4.1	מגורים ב'
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתעודת גמר, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת. ב. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. ג. הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה ו/או סטייה תחשב כסטייה ניכרת. ד. הוראות לגבי שטחים עיקריים למרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 א, הינן מחייבות וסטיה מהן תחשב סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הוועדה 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 אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ה. תנאי לתעודת גמר תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, תושבי"ה, שפי"ע, שימור. ו. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחם התכנית כלפי השטח הפונה לחזית הראשית, בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים. ז. השלמת תיעוד בהתאם לדרישות מחלקת שימור. ח. הכללת תכנית ביצוע שימור המבנה ואישור פרטי בניה, נגרות, ומסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום אזור לשימור המופיע בנספח הבינוי. ט. אישור תכנית הנדסית ותכנית תשתיות מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים. י. תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p>
ח	<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>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>
י	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>



מגורים ב'	4.1
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת שימור המבנה וניקוי חזיתותיו באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
30	(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.48 (2)	9.3	4	45	166	סה"כ שטחי בניה (1) 718	88	600	430	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 שטח עיקרי למרפסות..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאיה לגג.
- (3) כמצוין בתשריט..



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6