

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/02/2023

תכנית מס' 101-0934380

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חמישה מבני מגורים ברח' ג'בל אלג'זיד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2023

לאשר את התוכנית

11/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- 1- התכנית חלה על חלקה 1 בגוש 31250 בשכ' גיבל מוכבר ירושלים.
- 2- השטח מיועד לאיזור מגורים ב לפי תכנית 13056 המאושרת.
- 3- בשטח התכנית קיים 5 מבנים לפי היתרי בניה מס' : 2012/873, חלק מהמבנים הקיימים חורגים מהיתר בניה.
- 4- התכנית מציעה הסדרה של עבירות בניה הקיימות בתחומה, ללא תוספת בניה חדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חמישה מבני מגורים ברח' ג'בל אלג'דיד.

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0934380

3.398 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

קואורדינאטה X 223950

קואורדינאטה Y 628200

1.5.2 תיאור מקום

רח' גיבל אל ג'דיד בשכי גיבל 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 אל ג'דיד		

שכונה גיבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31250	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 11



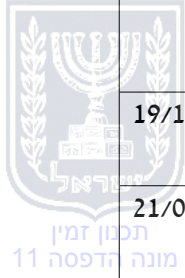
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
19/12/2011		1527	6345	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 13056.	החלפה	13056
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 07 01/02/2023	באסם עליאן	01/02/2023	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא		10: 33 25/08/2022	מוחמד חמאדה	22/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	07: 27 20/07/2022	בנאן גריב מוסא	14/07/2022	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
מגיש	פרטי	הודא אבו אלעמל (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מהא אבו אלעמל (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	שירין אבו אלעמל (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	חמיסה משעל (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	סנאא סואחרה (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	אחמד שקיראצ (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	איאד שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	אנשיראח שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	גיהאד שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	ח'אלד שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	חמדי שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	חמיסה שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	יאסר שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מגידי שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מואידי שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מוחמד שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מחמוד שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מלק שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	מסטפא שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	סלאח שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	עביר שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	עדנאן שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	עלי שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	עלי שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	עלי שקיראת (1)			ירושלים					



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	עפאף שקיראת (1)			ירושלים					
מגיש	פרטי	רמדאן שקיראת (1)			ירושלים					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'בל אלמוכבר - ירושלים.

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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(2)				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת: שועפאט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הכשרת בניה למתחם מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.

2. הגדלת מס' יח"ד ל-45.

3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. קביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת שטחים לאיטום.

6- קביעת שלבי ביצוע בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

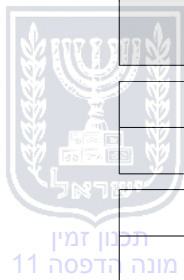
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,398	100
סה"כ	3,398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,397.77	100
סה"כ	3,397.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>- כל השטחים הבנויים בחריגה מהיתר בניה מס' : 2012/873 יאטמו לפי המפורט להלן :</p> <p>1. הבינוי המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום יאטם לצמיתות ולא ניתן להוציא היתר בניה לשטח זה.</p> <p>2. הבינוי המסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב יאטם עד להוצאת היר בניה היתר בניה, אשר יכלול שטח זה. מובהר כי השימוש בשטח זה יותר לאחר הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. יותר בינוי של עד 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך, מעל קומת חניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>- תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>- תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות נספח תנועה הוא מנחה בלבד.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בתכנית.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול התכנית לקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>- מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע ע"פי היתר בניה ראשון שינתן.</p> <p>- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'</p> <p>- קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר, ככול שיש צורך קירות התמך ידורגו בהתאם, יותר גינון בין הדירוג של קירות התמך.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית מונה הדפסה 11</p> <p>לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר ביה יהיה חווי"ד המחלקות הבאות: תברואה, כבאות, ונגישות.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר ביה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים הבוגרים בתחום התכנית לרבות נטיעת עצים בחזית המגרש.</p>	
<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>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	12.48 (1)	45	45	208	7094	1774	2830	444	2046	3398	1	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ומחסנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה וחדר יציאה לגג..
- (2) 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייותרו 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11