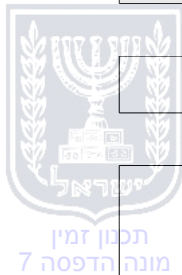


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0960153

הגדלת זכויות בניה למגרש, ג'בל אלמוכבר, 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:

08/05/2022

להפקיד את התכנית

27/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

- 1- נשוא התוכנית חלקה בגוש 31239 לא מוסדר בשכונת ג'בל אלמוכבר.
- 2- בהתאם לתוכנית 2683 א' החלקה מיועדת למגורים 6.
- 3- החלקה כוללת בניין קיים בן שלוש קומות לפי היתר מס' 2018/756 סה"כ 3 יח"ד.
- 4- התוכנית מציעה הוספת והרחבת בינוי לבניין קיים ובניין חדש בן 4 קומות, 21 יח"ד חדשות.
- 5- התכנית מציעה זיקת הנאה חדשה.
6. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה למגרש, ג'בל אלמוכבר, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0960153

מספר התכנית

1.703 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223439 קואורדינאטה X

628278 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלמדארס, ג'בל אלמוכבר, 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			

שכונה ג'בל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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



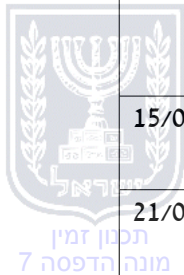
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה את תכנית א 2683	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 את 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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 58 25/02/2023	מחמד אבו גנאם	25/02/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 01 21/08/2021	חליל משהדאוי	21/08/2021	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	מוחמד אבו דהים (1)			ירושלים			052-9530740		hamadah442@gmail.com
	פרטי	אחלאץ געאביץ (1)			ירושלים			052-9530740		hamadah442@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגישי התכנית בקרקע הכלולה בה., כתובת: גבל 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	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	(1)		055-9998885	02-6562592	ghanem.archi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(2)		054-7896784		ashrafa33@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים.

## 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

תוספת קומות לבניין קיים והקמת בניין מגורים חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע.
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
6. קביעת הוראות פיתוח לדרך.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 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
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

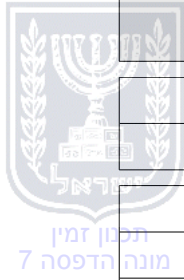
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,703.17	100
סה"כ	1,703.17	100

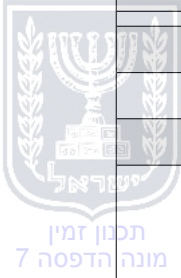
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,703.17	100
סה"כ	1,703.17	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בניין חדש ותוספת בינוי לבניין קיים.</li> <li>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית. קווי בניין התת-קרקעיים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</li> <li>3. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטח המרפסת לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דור.</li> <li>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</li> <li>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>4. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטחים ציבוריים.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בתת הקרקע ובהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>3. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת.</li> <li>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</li> </ol>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.                      2. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של הדרך עד לחיבור עם הכביש הסטטוטורי הקיים.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.                      2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.                      3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                      4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.                      5. תיאום עם המחלקות הבאות: תושי"ה, כבאות, תברואה, נגישות, עתיקות, חשמל, שפ"ע.                      6. הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.                      7. תכנון מפורט של הדרך עד למגרש והתאמת המפלסים המוצעים בהיתר לתכנון הדרך.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהיא.                      2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי						שרות		
(4)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 22.4	14	24	(2) 45	268	סה"כ שטחי בניה	4805 (1)	1500	405	2660	1703	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מנה הדפסה 7



תכנון זמין  
מנה הדפסה 7

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
240		1	מגורים	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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל שטחים תת-קרקעיים ושטחים עיקריים למרפסות מקורות.
- (2) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה בניין מסי' (1) 22.40, גובה בניין מסי' (2) 21.40, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י 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.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

הזמן המשוער למימוש התכנית מיום אישורה הינו 10 שנים.

