

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1022474

**הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה בשכונת ג'בל אלמוכבר י-ם**



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 :  
16/07/2023

לאשר את התוכנית  
24/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/06/2022

להפקיד את התכנית  
30/04/2023

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

תיאור ורקע התכנית המוגישה .  
התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוכבר בירושלים, בשטח של 965 מ"ר .  
היעודים ע"פי התכנית המאושרת מס' 2683 א הם איזור מגורים 6, זכויות הבנייה המותרים הם 37.5 % .  
התכנית מציעה להכשיר 4 יח"ד קיימות ולהקים 4 יח"ד נוספות.  
התכנית מציעה שטח לזיקת הנאה שמתבטלת עם סלילת הדרך כמסומן בתשריט, ושטח זה נהפך למקומות חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה בשכונת ג'בל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

אלמוכבר י-ם

ומספר התכנית

101-1022474

מספר התכנית

0.965 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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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
קואורדינאטה X	223838
קואורדינאטה Y	628956

### 1.5.2 תיאור מקום

מדובר בשטח המצוי בשכ' ג'בל אל-מוכבר, ברח' חי בשיר סימטה 4.

### 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	חי בשיר סמ 4	8	1

שכונה גבל אלמוכבר

### 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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 תכנית מס' 2683 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	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 ההוראות של תכנית 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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 14 25/03/2023	נירה שובל	25/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 19 01/03/2022	שאול ירובסקי	01/03/2022	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	אוסאמה בשיר (1)			ירושלים	גיבל מוכבר				jiad2033@g mail.com
	פרטי	מוחמד בשיר (2)			ירושלים	גיבל מוכבר				jiad2033@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: חיבשיר סמטה 6 מס' בית 8 ג'בל אלמוכבר.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**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
אדריכלית	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן				normaneven @yahoo.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בניה על בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ב'

2. קביעת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 4 יח"ד ל 8 יח"ד .

5. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות לכל חתך.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בנייה חדשה.

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

8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור .

10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

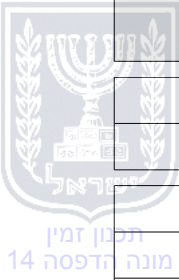
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	965	100
סה"כ	965	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	965.68	100
סה"כ	965.68	100



## 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. גובה הגדרות כלפי הדרך הסמוכה לא יעלה על 1.2 מ'.  2. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר לדירוג.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.  2. כל מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן.</p>
ג	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי הבינוי הנמצאים מחוץ לקוי הבניין ומסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה, הריסתם תהיה תנאי לאיכלוס.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.  ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .  ג. חלקי הבניין המסומנים הן בתשריט והן בנספח הבינוי בצבע צהוב ונמצאים בתחום הדרך מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת .</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.  כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל הגג החדש לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכצ'. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                      ד- תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, שפ"ע ותושבי"ה.                      ה- הגשת תכנית בסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגףתושבי"ה.                      ו-הגשת תכנית מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה.                      2. שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.                      3. תכנון החניה בשלב ההיתר יקבע עפ"י העקרונות המוצעים בנספח התנועה ובהתאם לאפשרות מימוש הדרך (ברחב חי בשיר סמטה 6) ככל שיהיה צורך בזיקת ההנאה למעבר כלי רכב החניה תתוכנן בהתאם למגבלה זו.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. 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).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת עיקרי
55	(3)	(2)	(2)	(2)	4	12.45 (1)	8.3	8	38	160	1544	190	1299	965	1	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 המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה מקורה ומחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

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

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג ..
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס .	2- תנאי לאכלוס יהיה הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14