

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1021674

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה ג'בל אל מוכבר



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 :

15/10/2023

לאשר את התוכנית

*א.א.א.*

29/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005184510/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30925 חלקה 1 בשכונת גיבל מוכבר, ירושלים.  
התכניות החלות בתחום התכנית הינן 2683א המיעדת החלקה לאיזור מגורים 6.  
ותכנית 101-0246074 ביעוד מגורים ג.  
בתחום התכנית קיימים שני מגרשים פנויים מבינוי ומגרש נוסף בו שני מבנים קיימים בני קומה אחת ושלוש קומות.  
התכנית מציעה : הקמת 3 מבנים בני 4 קומות כ"א במגרשים הפנויים מבינוי ותוספת קומות עד סה"כ 4 קומות במגרש העליון. התכנית מציעה סה"כ 26 יחידות דיור.  
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה ג'בל אל מוכבר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1021674	מספר התכנית	
2.440 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

223525 קואורדינאטה X

629450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ג'בל 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	עומר אבן אל עץ	ירושלים

שכונה ג'בל אל מוכבר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
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
02/05/2016		5663	7256	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 101-0246074	החלפה	101-0246074
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 2683א	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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסה	15: 53 01/06/2023	ישראל חיימן	01/06/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין הריסה	12: 18 01/01/2024	ישראל חיימן	01/01/2024	2	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 55 01/06/2023	מוחמד עמרו	01/06/2023		1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		12: 03 11/01/2023	ישראל חיימן	11/01/2023		1: 200	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	עמראן אבו אסבע			ירושלים	גיבל מוכבר		053-5245944		hetz_bos@yahoo.com
	פרטי	עלא אשקיראת			ירושלים	גיבל מוכבר		052-6922588		hetz_bos@yahoo.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	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567604	02-6567605	musa3m@hotmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

הקמת שלושה מבני מגורים ותוספת קומות למבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע :

א. מאזור מגורים 6 למגורים ב'.

ב. מאזור מגורים ג' למגורים ב'.

2. קבעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

3. קביעת קווי בניין .

4. קביעת מספר יח"ד ל-26 יח"ד.

5. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.

6. קביעת תכסית בינוי.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.

12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	447	18.32
מגורים 6	1,993.45	81.68
סה"כ	2,440.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,241.23	91.83
שטח ציבורי פתוח	199.43	8.17
סה"כ	2,440.65	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים.</p> <p>2- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>3- מרפסות: -</p> <p>א- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב- שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דזור.</p> <p>ג- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה- מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ו- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ז- במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></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> <p>- החנייה תהיה בתחום המגרש ותהיה תת-קרקעית במלואה.</p> <p>- החניות עבור תא שטח 1 יקבלו מענה בחנייה תת קרקעית בתחום תא שטח 2.</p> <p>- תותקן לפחות מעלית אחת בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מס' הקומות בתכנית הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג, גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>- תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1-תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הדרך הגובלת בתכנית, לרבות המדרכה שלאורכה.                  2-תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל, בהתאם להנחיות אגף שפי"ע.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  2- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                  3- 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.                  4- 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.                  5- תנאי להיתר בניה יהיה חווי"ד המחלקות הבאות : איכות הסביבה, אגף תושביה- מח' הדרכים שפי"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון.                  6- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.                  7. תנאי לאכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית כלפי חזית הרחוב.                  8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.                  9. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצי"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b>                      הוראות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא מעבר להולכי רגל וכלי רכב ללא מגבלת 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 כתנאי למתן טופס אכלוס.                  3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</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>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, מתקני משחקים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה .</p> <p>3. ראה סעיפים 4.1.2 (ו) תנאים להיתר, סעיף 4.1.2 (ה) תנאים לטופס אכלוס וסעיף 7.1 שלבי ביצוע .</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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
120	(1)	(1)	(1)	(1)	4	606.78	12	45	151		196	1770	1145	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
80	(1)	(1)	(1)	(1)	4	599.57	8	45	103	892	135	786	586	2	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
60	(1)	(1)	(1)	(1)	4	588.72	6	45	130	375	97	570	511	3	3	מגורים ב'	מגורים ב'	
260	(1)	(2)	(2)	(2)	4		26	45		1267		428	3126	2242	1+2+3		סך הכל <	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 ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בתשריט..
- (2) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	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).
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	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. 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. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.3</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>תנאים לטופס לאכלוס</td> <td>1.נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2-סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>מתן להיתר בנייה</td> <td>אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס עיר.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.	2	תנאים לטופס לאכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2-סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.	3	מתן להיתר בנייה	אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס עיר.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.											
2	תנאים לטופס לאכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2-סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.											
3	מתן להיתר בנייה	אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס עיר.											
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>												
	זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.												