

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1030295

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:

18/09/2022

להפקיד את התכנית

02/08/2023

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 שני בניינים קיימים בני שתי קומות לפי היתר מס' 1983.465.1 והיתר מס' 1999/110.
- 4- התכנית מציעה הוספת קומות לבניינים קיימים.
- 5- התכנית מציעה שתי זיקות הנאה חדשות.
- 6- התכנית מציעה גדרות ומבנים להריסה.
- 7- מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה למגרש, ג'בל אלמוכבר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1030295

מספר התכנית

2.151 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223430 קואורדינאטה X

628311 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' סרור, 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	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



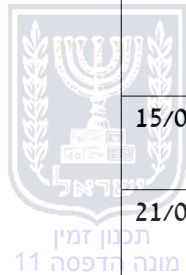
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



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
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	10: 46 12/07/2023	מחמד אבו גנאם	12/07/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	10: 46 12/07/2023	חליל משהדאוי	12/07/2023	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	מגדי אסעד (1)			ירושלים					hamadah442@gmail.com
	פרטי	מוהתדי אסעד (1)			ירושלים					hamadah442@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מובהר כי מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בין המגישים לבין הקרקע, 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	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 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

תוספת קומות לבניינים קיימים

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 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית ל-8.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת הוראות בגין זיקות הנאה למעבר ברכב והוראות לפיתוחן.
8. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.



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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

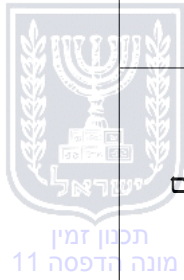
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	2,076.9	96.54
מגורים ב'	74.52	3.46
סה"כ	2,151.42	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	716.22	33.29
מגורים ב'	1,435.2	66.71
סה"כ	2,151.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר תוספת בינוי לבניינים הקיימים.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים ישמרו על מרחק 3 מטר מגבול המגרש. תוספות הבינוי החדשות המוצעות תשמורנה על מרחק של 6 מטר בין שני הבניינים בתחום התכנית. קווי בניין התת-קרקעיים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטחים ציבוריים.</p> <p>4. קירות התמך החדשים שיוקמו בהיקף התכנית יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
גדר או מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מיועד להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
קווי בנין	ה
קווי הבניין העיליים ישמרו על מרחק 3 מטר מגבול מגרש. תוספות הבינוי החדשות המוצעות תשמורנה על מרחק של 6 מטר בין שני הבניינים בתחום התכנית.	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ז
<p>1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של שתי זיקות ההנאה עד לחיבור עם הכביש הסטטוטורי הקיים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ח
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	



מגורים ב'	4.1
<p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם המחלקות הבאות: תושי"ה, כבאות, תברואה, נגישות, עתיקות, חשמל, שפי"ע.</p> <p>5. הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. זיקת הנאה עוברת בתחום מצב מאושר 2683א, לא יתבצע כל שינוי לעומת התוכנית המאושרת התקיפה.</p> <p>2. שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	ט
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	י
<p>ניהול מי נגר</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>	יא
4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4.2.1 שימושים	
<p>כהגדרתה בתכנית 2683א כמגורים 6.</p>	
4.2.2 הוראות	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בשטח המסומן כיעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, יחולו הוראות תכנית 2683א, ובנוסף הוראות לזיקת הנאה שלהלן:</p> <p>שטחים אלו יפותחו כזיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם להנחיות העירייה ובפיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
									שרות	שרות							עיקרי	
(2)	(2)	(2)	1	4	15.4 (1)	2.78	4	45	49	709	67	80	562	1435	1	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	(2)	1	4	17.1 (1)	2.78	4	45	44	638	32	79	527	1435	2	1	מגורים	ב'
			1	4		5.56	8	45	94	1347	99	159	1089	1435	1+2	1	>סך <הכל	ב'



תכנון זמין
אחריה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	2	1	מגורים	מגורים ב'
	1+2	1	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה בניין מס' (1) 17.10, גובה בניין מס' (2) 15.40, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.

