

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0802322

**הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הכניסה מצפון לאום ליסון**



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2020

להפקיד את התכנית

07/09/2020

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת גבל אלמכבר אשר כלול בתכנית האב של שכונת אם ליסון.
2. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 לפי תכנית 2683 א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 37.5% משטח המגרש נטו, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית, ומגורים 2 מיוחד לפי תכנית 11583.
2. המגרש ריק מכל בינוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה במגרש עפ"י המדיניות.
2. הגישה למגרש היא באמצעות זיקת הנאה עם התחברות לדרך סטטוטורית.
3. אין הליכים משפטיים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הכניסה מצפון  
לאום ליסון

מספר התכנית 101-0802322

0.777 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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

222900 קואורדינאטה X

628222 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רב' רבאיעה, גבל אלמכבר, 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

שכונה גבל אלמכבר, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11583	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 11583 ממשיכות לחול	5950	3699	12/05/2009
2683 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2683 / א.	4391	2316	15/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 / א, הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח, מחייב לעניין גובה הבניין, מספר הקומות.	15: 28 06/07/2020	איהאב זין	06/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 25 17/02/2020	זיד מוסטפה	09/02/2020	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	אחמד חמדאן			ירושלים	(1)		02-5012170		sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבל אלמכבר, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בניין חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי.
- ה. קביעת קווי בניין מרביים לבניה המוצעת.
- ו. קביעת שטחי הבניה.
- ז. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין הריסה.
- י. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה למעבר ברכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 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	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

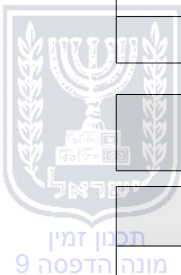
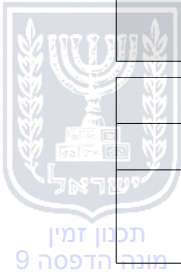
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	232.44	29.93
מגורים 6	544.22	70.07
<b>סה"כ</b>	<b>776.66</b>	<b>100</b>

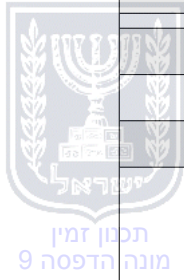
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	232.44	29.93
מגורים ב'	544.22	70.07
<b>סה"כ</b>	<b>776.67</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות ולטיפול נופי.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסת הבינוי המסומן להריסה, יהא תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים על פי תכנית 11583. יותרו השימושים שנקבעו בתכנית המאושרת מס. 11583 בתא השטח בייעוד זה, במגבלות זיקת ההנאה למעבר ברכב, בהתאם לסעיף 4.3.2 ב שלהלן.</p> <p>2. מעבר רכב, כאמור.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.                      2. הריסת הבינוי המסומן להריסה, יהא תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	א
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.                      ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכבים על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.                      ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p>	ב



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחורי- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
(2)	(2)	(2)	2	4	12.36 (1)	7.35	4	45	164.54	895.45	295.2	115.12	483.52	544.22	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מנה הדפסה 9



תכנון זמין  
מנה הדפסה 9

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
40		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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 720.80. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג בלבד..
- (2) לפי המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

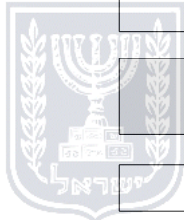
<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ, חלוקים, וכד').
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים להעתקה, מקום מיועד להעתקה עצים, פירוט האמצעים להבטחת קיומם ופיצוי נופי ככל שיידרש. 2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	העתקת עצים המסומנים להעתקה ונטיעת שלושה עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה על ידי אגף תושי"ה. 5. אישור אגף תושי"ה לתכנית מפורטת למעבר הגישה וההתחברות לצומת, לרבות הצומת כולו. 6. ביצוע הגישה שבזיקת ההנאה מהכביש הסטטוטורי ועד למגרש בתיאום עם אגף תושי"ה. 7. תנאי לקבלת היתר בניה תיאום עם המח' לשירותי כבאות. 8. תיאום עם אגף תברואה. 9. תיאום עם אגף שפ"ע בין היתר בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	העתקה ונטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפייע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9