

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/07/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

14/02/2022

תכנית מס' 101-0928564

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת 2 בניינים למגורים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת 2בניינים למגורים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים
תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :
התכנית נמצאת בשכונת גבל מוקבר בתחום התכנית המאושרת 2683 א על שטח בסך 658.10 מ"ר,
להבהיר מה התכנית מציעה :
הגדלת זכויות בנייה עד ל 160%- בניה ב 4- קומות. .
הגדלת מספר יחיד ל 8 יחיד.
היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 2683 א הם :
. אזור מגורים 6
מצב בניין קיים :
המגרש ריק
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2בניינים למגורים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0928564	מספר התכנית	
0.658 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

קואורדינאטה X 223543

קואורדינאטה Y 628198

1.5.2 תיאור מקום

שכ' גבל מוכבר, רחוב אל גאמע-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	אל גאמע		

שכונה גבל מוקבר- ירושלים

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 10



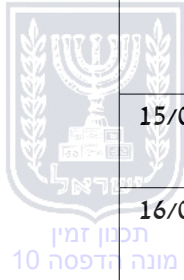
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 / א.	החלפה	2683 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות 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	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו..	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות.	12: 21 12/01/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	12/01/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 27 04/11/2021	עבד אלרחמאן חמאדה	04/11/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מנא געביס			ירושלים	בית צפפה		02-6591022	02-6591022	itqan.arc@gmail.com
	פרטי	אבתסאם געביס			ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com

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	אילן אפרת	8176	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022	02-6591022	itqan.arc@gmail.com
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022	02-6591022	itqan.arc@gmail.com
	מודד	מוחמד מחאמיד	882	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022	02-6591022	itqan.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 2בניינים למגורים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ג' .
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירביל 8 יח"ד .
4. קביעת מספר קומות ל 4 מעל קומת חנייה תת קרקעית.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקהו לשימור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	658.1	100
סה"כ	658.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	671.14	100
סה"כ	671.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p> <p>3. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>א. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה, עפ"י עמודת שטחי המרפסות הכלולה בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. סעיפים 5א'-ה לע"ל לענין המרפסות הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון .. התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 197</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה בדבר: 1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. 2. בבנינים שגובהם יותר מ-13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים. ה. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התכנית. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, עתיקות, שפ"ע, תוש"ה. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של הדרך ממזרח בתיאום עם אגף תוש"ה</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות..</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המוסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



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)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	16.2 (3)	12	8	45	252 (2)	1659.2 (1)	526.4	0	116	936.8	658	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי (4)	אחורי (4)		
80			מגורים	מגורים ג'

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 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) כולל 80מ"ר שטחי מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 ניהול מי נגר

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)

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים..
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.. תנאי לאכלוס יהיה סלילת הדרך בפועד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10