



## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: גבל אל מוכבר.  
שטח התכנית: כ-0.5 דונם.  
ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של 160%.  
מבוקש בית מגורים בין 4 קומות בכל חזית, הכולל 7 יחידת דיור וגן ילדים בקומת הקרקע.  
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף.  
מרבית שטח המגרש מיועד למוגרים.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.  
התכנית נמצאת באזור מגורים 6 ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א.  
התכנית המוצעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה.  
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים בג'בל אל מוכבר
		מספר התכנית	101-0055533
1.2	שטח התכנית		0.514 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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

222975 קואורדינאטה X

628510 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבל אל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירושלים		

שכונה גבל אל מוכבר

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2683 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683 א	4391	2316	15/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן								מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע					1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי גובה הבנייה מסי קומות מסי יח"ד, קווי בניין	02/11/2013		עבד אלקאדר חסן	24/06/2012	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		28/10/2014		עבד אלקאדר חסן	24/06/2012	1	1:250	מחייב	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יאסין אבו גמל			ירושלים	ירושלים		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יאסין אבו גמל			ירושלים	ירושלים		02-6734303	02-6734311	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	חסן עבד אלקאדר	121334		ירושלים	ירושלים		02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יח"ד במגרש מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מעורב למגורים ולמבני ציבור.
2. קביעת בינוי למבנה מגורים חדש בן 4 קומות. הקומה התחתונה כוללת שטח המיועד לגן ילדים. ומעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת שימוש לגן ילדים בקומת הקרקע התחתונה.
4. קביעת בינוי לחניון תת קרקעי.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לשיעור של-1227 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 280 מ"ר שטחי קומת חניה תת קרקעית, 638 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 125 מ"ר שטח גן ילדים ו-184 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת 7 יח"ד בשטח התכנית.
- 7- קביעת קווי בנין חדשים.
- 8- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.514	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		7
מגורים (מ"ר)	מ"ר		638
על פי תבע א2683			
על פי תבע א2683			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	514	100
סה"כ	514	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	514	100
סה"כ	514	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 .                  ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.                  ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
ג	<p><b>חלוקה / או רישום</b></p> <p>א. 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.                  ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ד. השימוש בשטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></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</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	העתיקות.
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קווי בניין</b></p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. השטח המסומן בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 125 מ"ר וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור גן ילדים או שימוש לרווחה ולקהילה. ב. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים. על שטח זה חל סעיף 6.1 הפקעות לצרכי ציבור.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
יב	<p>ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ח. קבלת חוות הדעת של מחלקות העירייה הבאות: תושייה, מדידות ומיפוי, נגישות, שירותי כבאות ותברואה והטמעת חוות דעתם בתכנית.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. בתחום התכנית יהיו לפחות 2 עצים בוגרים לכל יחידת דיור.</p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</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)	תאי שטח	יעוד	
	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	1	4	13.2	13.6	7	45	239	1227	280	(1) 125	184	638	514	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
3 (2)	3	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

אחוזי הבנייה מעל קומת הכניסה הינם 160%

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכוונת / חדר יציאה לגג עד גובה 16.40 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ציבורי.

(2) .

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ! 1965, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> יאסין אבו גמל	<b>מגיש התכנית</b>
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> יאסין אבו גמל	<b>בעל עניין בקרקע</b>
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

*(Handwritten signature and stamp)*

א.א.א. סודר  
א.א.א. סודר  
A. Achilets