

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0616813

**הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת גבל אלמוקבר**



מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
05/05/2019

להפקיד את התכנית  
 22/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית ורקע להגשה :  
מדובר על הצעה להרסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת גיבל אלמוקבר בירושלים, המגרש הינו בשטח של 0.865 ד  
התכנית המאשרת א2683 שחלה על המגרש מייעדת את החלקה לאיזור מגורים 6 באחוזי בניה 37.50% בגובה של 2 קומות ועד 3 יח"ד לדונם.

רקע תכנוני לתכנית :

- 1- התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב, לשם הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
- 2- מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בשכונת  
גבל אלמוקבר

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0616813 מספר התכנית

0.850 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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  
 קואורדינאטה X 223555  
 קואורדינאטה Y 628602

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אנאדי בשכונת גיבל אלמוקבר, בירושלים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גיבל אלמוקבר, ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31246	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 26



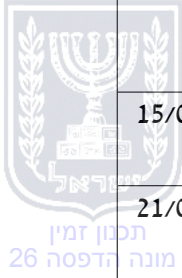
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 מבטלת 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 מתאר 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			חוסאם מגאדלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסאם מגאדלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין.	15: 34 29/10/2019	חוסאם מגאדלה	12/06/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	18: 22 23/07/2019	זיד מוסטפה	03/07/2019	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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	תאופיק שקיראת			ירושלים	(1)		02-6289697	02-6289697	oday.shqera t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אל נאדי בשכונת גיבל אלמוקבר, 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
אדריכל	עורך ראשי	חוסאם מגאדלה	86940		ירושלים	(1)		02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhan dasa@gmail. com
מהנדס	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: רחוב א זהרה 2 ירושלים.

(2) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 למגורים ב.

קביעת הוראות בדבר מבנה וגדרות להריסה.

קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.

הגדלת מסי הקומות מ 2 ל 4 והגדלת מסי יח"ד מ 3 ל 8.

קביעת הוראות בינוי לבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.

קביעת קווי בנין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	849.77	100
סה"כ	849.77	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	849.77	100
סה"כ	849.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 בניין</b>
	<p>1. תותר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בתא שטח 1.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסי' 5.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התופת שלשיית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם שולמה היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם קרקעין, או שעת עבודת תשלום בהאתם הוראות החוק.</p>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. 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), תשס"ב.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p>
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מותרת אסורה.
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגנות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע, תושבי"ה ונגישות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה ומתקני מחזור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>9. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב הקיימים, יאפשר נגישות מרבית ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מ'. לעת היתר בנייה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לשביל כביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר בניה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	4	(3) 14.5	8	(2) 45	(1) 187	1588.1	451.1		137.6	999.4	850	1	מגורים	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
80	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 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) אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע 160%.

(2) התכסית תת-קרקעית של עד 80% ..

(3) כולל חדר יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהדיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירימים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל היתן של מי נגר רעילי וחילום תת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים)

6.3

### זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא הגבלה כלשהי.  
2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיא באחריות בעלי זכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.4

### גמישות להיתר

ובמידה ולעת מתן היתר בניה יידרשו מקומות חניה נוספים יותר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת מקומות חניה תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בקפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.