

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0566059

**הגדלת אחוזה בנייה בשכונת גבל אל מוכבר**

ירושלים

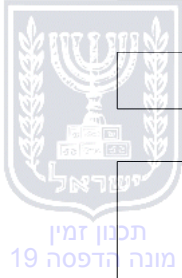
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/06/2019

להפקיד את התכנית  
18/03/2020

י"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-תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :-  
הגדלת אחוזי בנייה במגרש שנמצא בשכונת גבל מוכבר , שגודלה 0.849 דונם , ע"פ תב"ע 2683 א' , החלקה מיעדת לאזור מגורים 6  
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' להקמת 8 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בנייה בשכונת גבל אל מוכבר
1.1	מספר התכנית	101-0566059
1.2	שטח התכנית	0.849 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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 בחלק מתחום התכנית
	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 223263  
 קואורדינאטה Y 628564

**1.5.2 תיאור מקום**

מקום תוכנית בשכונת גבל מוכבר, רחוב אלהיל, סמטה 5.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גבל אל מוכבר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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

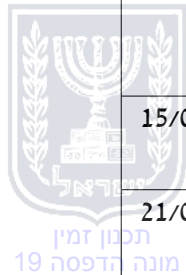
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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 מחלפה את ההוראות בתכנית 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 מחלפה את ההוראות בתכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מקא\5022 א. הוראות תכנית מקא\5022 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			מעאז מחמוד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מעאז מחמוד שקיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים : קווי בניין, מספר קומות.	18: 32 28/12/2019	ארלית איוב	01/12/2019	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		05: 40 23/01/2020	מוראד מחיסן	01/12/2019		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	עלי שקיראת			ירושלים	(1)			02-5699914	architect- ms@hotmail. l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - גבל מוכבר.

**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	מעאז מחמוד שקיר		ד.ת. גרוב שירותי הנדסה	ירושלים	סולטן סולימאן		02 5699914		4D@outlook. co.il
	אדריכל	ארלית איוב	101429		ירושלים	(1)		02-5699914	02-5699914	architect- ms@hotmail. com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		02-5321440		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים- בית חנינא.

(2) כתובת: ירושלים-רח' מוניר חסאן 24.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

בניין חדש בגבל מוכבר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התוכנית.
4. הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 4.
5. הגדלת מס' יח"ד וקביעתם ל- 8 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

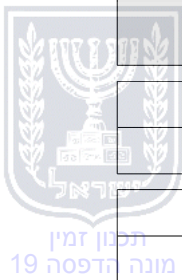
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

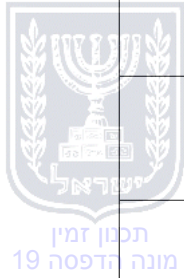
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	849.22	100
סה"כ	849.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	849.25	100
סה"כ	849.25	100



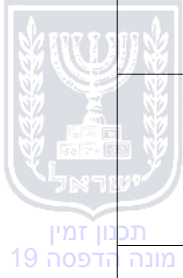
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בקומה תת קרקעית בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדרות סביבי החלקה לא יעלה על 1.2 מטר . 2. יש לדרג את קירות התמך בגובה של עד ל-3 מטר לכל דירוג ובאופן שיוותר שטח לפיתוח ונטיעות .</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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. 2. מספר הקומות המירבי לבניינים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. שטחי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



4.1	מגורים ב'
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תותר בנייה בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום מעל מפלס כניסה קובעת ובנקודה שתי קווים בצבע אדום מתחת למפלס 0.00</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע .</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 ) תרדואת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפתוח השטח המסומן בתשריט בסימון של שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב, ואישור התכנית הזאת ממחלקת הדרכים והמחלקה להסדי תנועה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף תושבייה לתכנון מפורט לדרך המאושרת ממזרח לגבול התוכנית עד לחיבור לדרך סטטורית מאושרת קיימת כך שתתאפשר כניסה עם רכב למגרש, תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של הכביש האמור .</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה, כבאות, תברואה, עתיקות, שפ"ע, נישות</p>
יג	<b>עתיקות</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מי הנגר מתחום התוכנית יפנו אל שטח הנוף הפתוח המצוי מצפון .</p>
טו	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>א. יותר שינוי של עד 5% מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
3	3	3	1	4 (3)	12.48	8	8	35	179 (2)	1521.42	321.74	183.64 ) (1	1016.04	849	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחריה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	1	1	מגורים ב'	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממ"ד, מעלית ו חדר מדרגות..
- (2) אחוזי בנייה מעל ו מתחת כניסה קובעת.
- (3) 4 קומות מגורים , ו קומת חדר מדרגות ו מעלית ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**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 - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19