

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0710376

הגדלת זכויות למגרש ללא בינוי, גבל אל מוכבר, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
19/01/2020

להפקיד את התכנית  
03/03/2021

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת גבל אל מוכבר.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. התכנית מציעה סה"כ 8 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 לפי תכנית 2683א' החלה במקום, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הינם 37.5% בלבד משטח המגרש נטו, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.
2. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. המגרש פנוי מכל בניה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות למגרש ללא בינוי, גבל אל מוכבר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0710376

1.2 שטח התכנית 0.805 דונם

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 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

222956 קואורדינאטה X

628480 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אבו זיד אל הלאלי, גבל אל מוכבר, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - כל תחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
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		999

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

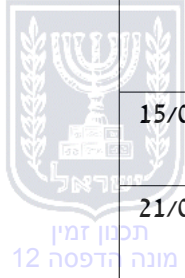
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

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



## 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 מחייב לעניין מס' קומות.	08: 33 21/07/2020	איהאב זין	21/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 53 18/03/2020	אבגנייה קליינר	18/03/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	יסמין בשיר			ירושלים	(1)		054-2425583		yasmin_1234@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו זיד אל הלאלי, גבל אך מוכבר, ירושלים.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין לצורך הגשת תכנית בלבד

**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	חאזם יונס		אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת, ה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אבגנייה קליינר	1383		ירושלים	(1)		02-6282889	02-6282889	holylandsurvey@gmail.com

(1) כתובת : כנפי נשרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בן 4 קומות, 8 יח"ד מעל חניה תת קרקעית, גבל אל מוכבר, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
2. שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים ב' עם זיקת הנאה לרכב.
3. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קמות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל 8 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבנייה המרביים .
6. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
2, 1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
2	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
2, 1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	804.81	מגורים 6
100	804.81	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	804.81	מגורים ב'
100	804.81	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מרפסות</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית חניה מפורטת בתאום עם המחלקה להסדרת תנועה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בהתאם לנספח בינוי בתא שטח 1.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה מספר 5.</p> <p>4. גובה קירות תמך סביב המגרש לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>5. גובה הגדרות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.2 מטר.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניה והגדירות המסומנות בתשריט ובנספח בינוי מספר 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי 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.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2-א תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p>

4.1	מגורים ב'
	קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p> <p>1. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית של מבנה המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הוכחת ביצוע טיפול ועקירה של מינים פולשים.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. בשלב היתר בניה יהיה תאום עם מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות) לרבות בעניין אישור תכנית פיתוח לשצ"פ בתא שטח 2.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקות הבאות: שפ"ע, תושי"ה, כבאות, עתיקות, חשמל ותברואה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישומה.</p>
יא	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הינו זיקת הנאה למעבר רכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהיא.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחוריה הדפסה 12	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(4)	(4)	(4)	2	4 (3)	18.72 (2)	13.5	8	45 (1)	235	1389	443	192	754	591	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים. השטח העיקרי למרפסות זיו מהווה השטח המרבי למרפסות זיו, בהתאם לתנאים שלהלן:

- שטח מרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

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

- תכסית הבניה התת קרקעית לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני, חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד לגובה 21.58.
- 4 קומות בכל חתך.
- כמצויין בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

שמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12