

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0810655

**הגדלת זכויות בניה והקמת בניין מגורים חדש בשכונת גבל אלמכבר**



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 :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת גבל אלמכבר, רחוב אל נאדי סמטה 3.
2. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות בכל חתך מעל קומות חניה ומחסנים.
3. עפ"י התכנית המאושרת 2683 א' שחלה על המקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 6, אחוזי הבניה המותרים בחלקה לפי תכנית זו הם 37.5%.
4. הקרקע בבעלות פרטית ומגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה והקמת בניין מגורים חדש בשכונת  
גבל אלמכבר

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0810655 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.480 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

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

223377 קואורדינאטה X

628737 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל נאדי סמטה 3, גבל אלמכבר, 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			

שכונה רח' אל נאדי סמטה 3, גבל אלמכבר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 את המפורט בהוראות תכנית 2683/א.	החלפה	2683/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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות 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 זו.	כפיפות	מק/5022/א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 ופיתוח מחייב לעניין מספר הקומות וקווי בניין	13: 31 24/06/2021	איהאב זין	31/05/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 14 13/08/2020	זיד מוסטפה	13/08/2020	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



**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	איהאב חלאילה			ירושלים	(1)				ehabk.br@gmail.com
	פרטי	ענאן חלאילה			ירושלים	(1)				ehabk.br@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית חנינא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איהאב חלאילה			ירושלים	(1)				ehabk.br@gmail.com
פרטי	ענאן חלאילה			ירושלים	(1)				ehabk.br@gmail.com

(1) כתובת : בית חנינא.

**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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת.וה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	חברת ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	פיירוטי (3)	6	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226- ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
4. קביעת תנאים בגין הריסות בתחום התכנית.
5. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל 4 יח"ד.
6. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
דרך מאושרת	101, 100	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	101, 100
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101, 100
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	73.86	15.37	
מגורים 6	406.56	84.63	
סה"כ	480.42	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	73.86	15.37	
מגורים ב'	406.56	84.63	
סה"כ	480.42	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



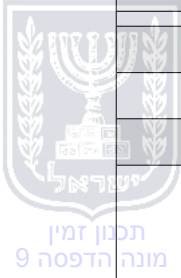
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



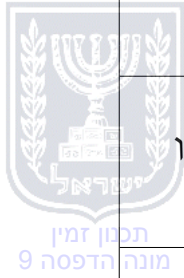
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 3 מ'.</p> <p>3. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. הוראות למרפסות:</p> <p>תותר בניית מרפסות זיז ו/או מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</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 לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>כל סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (א'-4) לעניין מרפסות תהווה סטייה ניכרת.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> <p>4. מיקום החניות, כמצויין בנספחים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>הפקעות ו/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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>ד</b>	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח.</p>
<b>ה</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>



4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הבתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לקבלת טופס איכלוס יהא נטעת 4 עצים בגורים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 1:200, 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע. ו. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש. ז. הגשת תכנית פיתוח שכוללת תכנון מפורט לגישה למגרשים, בתיאום עם אגף תושי"ה. ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם: שירותי כבאות, תושי"ה ו אגף התברואה. ט. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של דרך חליפית כך שתתואם למצב הסטטוטורי באזור צומת החיבור ברחוב אל נאדי.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו 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. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>

דרך מאושרת	4.2
<p><b>דרכים</b> רוחבם של דרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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								
									שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.48 (3)	9.84	4	45 (2)	233.92	951.03	204.09	219.89 (1)	527.05	406.56	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מנה הדפסה 9



תכנון זמין  
מנה הדפסה 9

## 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 (5)			
40 (6)		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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

(1) מתוכם 96.44 מ"ר שטחי שירות למחסנים מתחת לקרקע אבל מעל מפלס 0.00.

(2) תכסית הבינוי מתחת לקרקע תהיה 80% ממשטח המגרש.

(3) -באגף הצפון מערבי גובה רצפת הגג 15.60 מ"ר, מעל מפלס 0.00 שהוא בגובה אבסלוטי 718מ', מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני. -באגף הדרום מזרחי גובה רצפת הגג 12.48 מ"ר, מעל מפלס 0.00 שהוא בגובה אבסלוטי 718מ', מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני ויציאה לגג..

(4) 4 קומות מעל קרקע בכל חתך.

(5) לפי המסומן בתשריט התכנית.

(6) 10 מ"ר לכל יח"ד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- ובכפוף לכל דין.

### 6.2 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 בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

