

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0856294

תוספת זכויות בניה לשני בנינים בשכונת גבל אל מכבר



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 :

21/03/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת גבל אלמוכבר, רחוב חיי אל מדארס.
2. התכנית מציעה תוספת אחוזי בניה לשני בניינים קיימים.
3. התכנית מציעה סה"כ 11 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 מיוחד בתכנית א'2683, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 37.5% משטח המגרש נטו.
2. תא שטח מספר 1 (בניין הדרומי) בן שתי קומות אשר נבנה בהיתר מספר 1999/010.0.
3. תא שטח מספר 2 (בניין הצפוני) בן קומה אשר נבנה בהיתר מספר היתר בנייה 2000/692.00.
4. התוכנית מציעה תוספת שתי קומות לבניין מס' 1, ושלוש קומות לבניין מס' 2, כמו כן מציעה הכשרת ההרחבות קיימות.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה לשני בנינים בשכונת גבל אל מכבר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0856294

מספר התכנית

1.687 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223384
 קואורדינאטה Y 628052

1.5.2 תיאור מקום

גבל אלמוכבר, רחוב חיי אל מדארס.

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 גבל אלמוכבר, רחוב חיי אל מדארס.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	מחייב לעניין קווי בניין ומספר הקומות	11: 35 08/11/2021	איהאב זין	08/11/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	13: 29 02/06/2021	חליל משהדאוי	02/06/2021	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	פלוריד אלזרבה			ירושלים	(1)				Florid.zurba@gmail.com
	פרטי	מוחמד מוחמד			ירושלים	(1)				Najeeb.moh.coll@gmail.com
	פרטי	עבדו פדווא			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com
	פרטי	מחמוד רגיא			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבל אל מכבר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פלוריד אלזרבה			ירושלים	(1)				Florid.zurba@gmail.com
פרטי	מוחמד מוחמד			ירושלים	(1)				Najeeb.moh.coll@gmail.com
פרטי	עבדו פדווא			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד רג'א			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת : גבל אל מכבר.

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
ה.אדריכלו ת.וה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	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	מתכנן	איהאב זין	36720		ירושלים	(1)		02-5021270		Aldar.art@gmail.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(2)				husseun1967@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 51655.

(2) כתובת : ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניה לשני בניינים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.

ב. קביעת תוספת בניה לשני בניינים קיימים.

ג. קביעת שטחי בניה המירביים .

ד. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת כאמור.

ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 11 יח"ד מתוכם 5 יח"ד בתא שטח מספר 1 ו-6 יח"ד בתא שטח מספר 2.

ו. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ט. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
להריסה	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,686.58	100
סה"כ	1,686.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,686.58	100
סה"כ	1,686.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. 2. קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה 2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקינות. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר אכלוס, ע"י מגישי הבקשה להיתר.
ד	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קווי בנין קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ח	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ט	תנאים למתן היתרי איכלוס 1. נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

4.1	מגורים ב'
	<p>2. תנאי לטופס 4 הינה בדיקה בשטח לקיום הדרישות של מחלקת הגנות ואישור אגף שפייע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגנות. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 7. תנאי להיתר בניה הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. 8. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: תושי"ה, כבאות, תברואה, חשמל. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת סקר עצים עדכני וקבלת אישור אגף שפייע.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ההוראות חלות על כל העצים הבוגרים המסומנים בתשריט:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גנות. 2. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 3. העצים המסומנים בתשריט לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 4. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 5. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(20) (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 12.24	6.55	5	45	160	1220.05	116.96	1103.08	762.54	1	מגורים ב'		
(40) (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(4) 12.48	6.49	6	45	160	1478.45	117.56	1360.89	924.04	2	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) מעל גובה זה יותר בניית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 15.10.
- (2) לפי המסומן בתשריט התכנית.
- (3) 10 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) מעל גובה זה יותר בניית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 15.08.



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	היתר בניה	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסות הגדרות המסומנות להריסה.
2	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין	לא תותר בניה בשלים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14