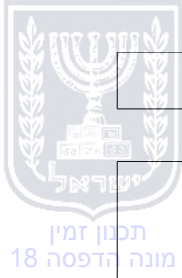


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0992891

הקמת שני בניינים חדשים למגורים בשכ' גבל אלמוקבר-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 :
13/02/2022
להפקיד את התכנית
26/10/2022

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

שם התכנית :

הקמת שני בניינים חדשים למגורים בשכ' גבל אלמוקבר-ירושלים.

התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוקבר, בתחום התכנית המאושרת 2691א ותכנית 2691 על שטח בסך 1689.58 מ"ר,

הקמת 2 בניינים חדשים בני 4 קומות למגורים מעל 2 קומת חנייה ומחסנים תת קרקעי. סה"כ 16 יח"ד. הגדלת זכויות בנייה עד ל-180% בניה .

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכניות המאושרות 2691א' ו-2691 הם : אזור מגורים מיוחד.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים למגורים בשכ' גבל אלמוקבר-ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0992891

מספר התכנית

1.689 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית 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

223030 קואורדינאטה X

629641 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי' גבל מוכבר, רחוב פארוק-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	פארוק		

שכונה גבל אלמוקבר-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	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 18



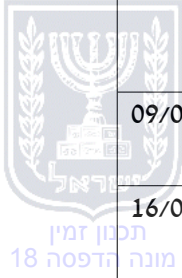
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989		2647	3648	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית /2691 א	החלפה	א /2691
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 38 20/09/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	31/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 38 20/09/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	31/08/2022	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	אמגד הלסי			ירושלים	אל-פארוק סמ 1				hussien1967@gmail.com
	פרטי	חסיין הלסי			ירושלים	אל-פארוק סמ 1				hussien1967@gmail.com

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	אילן אפרת	8176	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@gmail.com
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com
	מודד	אשרף משהדאוי	1196	אפאק שירות הנדסה	ירושלים	ואדי אל ג'וז				afaq-survey@barak.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שני בניינים חדשים למגורים בשכ' גבל אלמוקבר-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ג', שצ"פ ושביל עם זיקת הנאה.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי ל 16 יח"ד
4. קביעת מספר קומות ל 4 מעל הקרקע.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות לעצים בוגרים להעתקה.
8. קביעת הוראות בגי זיקת הנאה למעבר ברכב.
9. קביעת שלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות בגין שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,461.93	86.53
שטח ציבורי פתוח	227.65	13.47
סה"כ	1,689.58	100

מצב מוצע

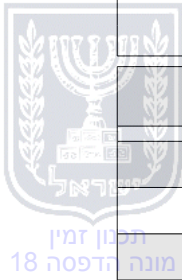
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,147.65	67.93
שביל	284.54	16.84
שטח ציבורי פתוח	257.38	15.23
סה"כ	1,689.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומות חניה ומחסנים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ' ביחס לקרקע הסמוכה. 4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' לדירוג. 5. שטח עיקרי למרפסות: <p>א. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה, עפ"י עמודת שטחי המרפסות הכלולה בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. סעיפים 5א'-ה לע"ל לענין המרפסות הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</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 יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג.ראו סעיף 4.1.2 א' לעניין סטיה ניכרת מהוראות שטח עיקרי למרפסות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה בדבר:</p> <p>1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. בבנינים שגובהם יותר מ-13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה אישור מחלקת נכסים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, עתיקות, שפ"ע, תוש"ה, נגישות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של השביל ממזרח בתיאום עם אגף תוש"ה</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ ניקוז.</p> <p>מ. יש לבצע תכנון לשצ"פ ולהציגו ולאשרו מול מחלקת שפ"ע.</p> <p>נ. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בערייה.</p> <p>ש. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות</p>

4.1	מגורים ג'
	העתיקות..
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן בפרק 6. 3. השצ"פ יתוכנן ויפתח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.3.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה, יותר מעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. 2. שטח זה יפותח בד בבד עם הבניה בשטח התכנית ובהתאם לנספח תנועה באישור אגף תוש"ה והסדרי תנועה.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 19.2	8		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		1	מגורים ג'	
(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 19.2	8		2032	919	101	932			מגורים ג'	
(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 19.2	8		2032	919	101	932			מגורים ג'	
					14	16	(4) 45	354	(3) 4064	1838	202	1864	1147.65	1	מגורים ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			
80	(2)	1	מגורים	מגורים ג'
80	(2)		מגורים	מגורים ג'
160		1		מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) כולל 160מ"ר שטחי מרפסות.
- (4) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי 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 ניהול מי נגר

ייותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע. 2. ביצוע ופיתוח שצ"פ בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.