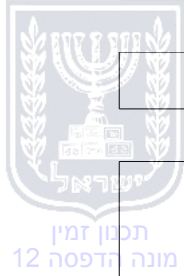


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0956003

הגדלת זכויות בניה למגרש 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 :
20/03/2023

לאשר את התוכנית
03/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/04/2022

להפקיד את התכנית
15/01/2023

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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת גבל אלמכבר, רחוב חיי אל מדארס.
2. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית.
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. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת גבל אלמכבר		
מספר התכנית	101-0956003	
שטח התכנית	0.462 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

223892 קואורדינאטה X

627434 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חיי אל מדארס, שכונת גבל אלמכבר

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 אלמכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31251	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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 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 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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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		16: 45 07/12/2022	איהאב זין	07/12/2022	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 07 25/10/2021	מוראד מחיסן	25/10/2021	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	אחמד עוויסאת (1)			ירושלים			02-5021270		sondos_1992soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מובהר כי מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד, כתובת: ג'בל אלמוכבר, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד עוויסאת			ירושלים	(1)		02-5021270		sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת: ג'בל אלמוכבר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	אל משהאד) (2		052-2457448		morad1976@gmail.com

(1) כתובת : אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת : עיסוויה, ירושלים.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ופיקוח
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 מבנה חדש למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת הוראות לבניית בניין חדש למגורים ומסחר.
3. קביעת מס' קומות ל-4 קומות מעל הקרקע, ומספר יחידת דיור ל 3 יח"ד.
4. קביעת תנאים בגין הריסות בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר לרכב.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 6	462	100
סה"כ	462	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	462	100
סה"כ	462	100



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>הוראות בנייה</p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה קירות התמך בתכנית לא יעלה על 3 מ'. במידת הצורך יש לפצל את קיר התמך כך שהמרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 1 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>3. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטחים עיקריים למרפסות יהיו בהתאם לעמודה הרלוונטית בטבלה 5.</p> <p>ב. שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ובתת הקרקע עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>האילמנת המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום המרווחים שבין קו הבניין לגבול התכנית יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 א'-4 (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מטעמו.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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.</p> <p>4. תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, נגישות.</p> <p>5. הכנת תצ"ר ואישורו.</p> <p>6. תיאום מפלס ה 0.00 הסופי עם התכנון הסופי של הכביש בתיאום עם אגף תושבי"ה.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. שימושים:</p> <p>א. נטיעת עצים, גינון.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הולכי רגל ורכב.</p> <p>ג. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>ד. קווי תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>2. הוראות פיתוח:</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה יהיה פתוח לשימוש הציבור ולמעבר תשתיות בתת הקרקע.</p> <p>ב. פיתוח שטח זיקת הנאה יהא בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. אחזקת השטח תהא באחריות עריית ירושלים.</p> <p>ד. אסור לחפור לצורך מרתפים וחניות מתחת לכביש ומתחת למדרכה הקיימת, ובזמן החפירות לבניה יש להשאיר את המדרכה לכל הרוחב פתוחה לטובת הציבור ולשמור על תשתיות קיימות.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ההוראות חלות על כל העצים הבוגרים המסומנים בתשריט:</p> <p>1. תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גננות.</p> <p>2. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p>מסחר</p> <p>החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>ניהול מי נגר</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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>י</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	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					גודל מגרש מוחלט
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	(2) 15	6.49	3	45	218	1010	317	(1) 258	435	462	1	מגורים	ב' מגורים
						45	126.2	583	317	(5) 155	111	462	1	מסחר	ב' מגורים



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
30 (4)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'
		1	מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוראות טבלה 5:

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) 97.01 מ"ר שטח זה נמצא מתחת לפני הקרקע ולכן לא נחשב במניין השטחים המרביים.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) 10 מ"ר לכל יח"ד.
- (5) 121.56 מ"ר שטח זה נמצא מתחת לפני הקרקע ולכן לא נחשב במניין השטחים המרביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית כלפי חזית הרחוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12