

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1062009

הקמת בנין חדש בשכ' גבל אלמוקבר-ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

*החש"ו*

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005208524/310>

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת בניין חדש למגורים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים  
תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית נמצאת בשכונת גבל מוקבר בתחום התכניות המאושרות 2691 ו 2691א' על שטח בסך 468.67 מ"ר, התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה עד ל 160%- בניה ב 4- קומות. הגדלת מספר יחיד ל 5 יחיד.

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

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	101-1062009
שטח התכנית	0.468 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  
 קואורדינאטה X 223020  
 קואורדינאטה Y 629617

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בשכונת גבל אלמוקבר ליד רחוב הלסה מס' 3-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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הלסה סמ 3	ירושלים

שכונה גבל מוכבר-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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית	כפיפות	מק/ 5022 / א
05/05/1987		1576	3448	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 2691.	החלפה	2691
09/04/1989		2647	3648	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 2691 / א.	החלפה	א / 2691
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 בתחומה הוראות תכנית 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 23 08/02/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	08/02/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 15 20/05/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	16/02/2022	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	עסאם הלסי (1)			ירושלים	בית צפפה				mosasalman123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת התכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זיקה קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בה..

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@gmail.com
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	74623	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196	אשרף מדידה והנדסה	ירושלים	דרך שועפאט		02-6276585		Ashrafa33@hotmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ג' .
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 5 יח"ד .
4. קביעת מספר קומות ל 4 מעל קומת חנייה תת קרקעית.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להליך הרישוי.
8. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

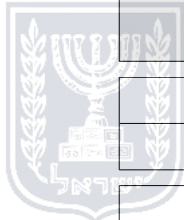
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	468.67	100
סה"כ	468.67	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	468.67	100
סה"כ	468.67	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בנין</b></p> <p>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.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>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.</p>
ג	<p><b>חלוקה 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 יו"ר הוועדה המקומית.                  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><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.                  ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</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 1:100, 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</p>

הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה בדבר. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

2. בבנינים שגובהם יותר מ- 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים. ה. קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות.

ו. קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ז. תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התכנית.

ח. תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, עתיקות, שפ"ע, תוש"ה, נגישות, חשמל.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לזיקת הנאה למעבר רכב עד לכביש סטטוטורי קיים, תנאילטופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של זיקת הנאה למעבר רכב.

י. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב עד לחיבור לכביש סטטוטורי קיים.

ח. כתנאי להגשת בקשה להיתר יוכן סקר עצים, הטיפול בעצים יתואם עם אגף שפ"ע לרבות העתקת/נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש ובחזית המגרש.

ט. יש להציג את תוכנית ניהול הנגר ולוודא אמצעי השהייה במידה ומתכוננת הזרמה לשטח הפתוח

י. כתנאי בהיתר יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

י 1. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי.

י 2. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

י 3. ניהול מי נגר: יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.

כ. התאורה תיעשה תוך צמצום זליגת אור כלפי השטח הפתוח.

כ 1. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נטרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K.

כ 2. זווית הפנסים בתאורת החוץ, במידה וקיימת, תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.

כ 3. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים.

ל. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.

ל 1. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג.

ל 2. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.

ל 3. לא תותר הכנסת כלבים לשטח העבודות או לשטח ההתארגנות.

ל 4. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.

ל 5. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.

ל 6. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

ל 7. לא יותר שטח התארגנות בשטח אתר הטבע.

מ 1. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים



4.1	מגורים ג'
	<p>רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.</p> <p>מ 2. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p> <p>מ 3. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</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	
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי						שרות
(3)		1	4	12.8 (2)	10.67	5	45 (1)	268	1255	505	0	85	665	468.67	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)			
		1	מגורים	מגורים ג'

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 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) 80% מתחת קרקע.

(2) מעל גובה זה יותרו חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1 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 שפייע. 2. ביצוע זיקת הנאה למעבר רכב עד לדרך הסטטורית הסמוכה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15