

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0907931

תוספת בניה מעל בניינים קיימים בשכ' גבל מוקבר- 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 :
17/07/2022
לאשר את התוכנית

27/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/07/2021

להפקיד את התכנית
25/04/2022

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: תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' גבל מוקבר- ירושלים
תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :
התכנית נמצאת בשכונת גבל מוקבר בתחום התכנית המאושרת 2683 א על שטח בסך 1267.5 מ"ר,
להבהיר מה התכנית מציעה :
הגדלת זכויות בנייה עד ל 160%- בניה ב 4- קומות. .
הגדלת מספר יח"ד ל 10 יח"ד.
היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 2683 א הם :
אזור מגורים 6
מצב בניין קיים :
. בתחום התכנית קיים 2בניינים . בניין מס'1 בן קומה אחת מעל קומת תת קרקעית סה"כ 7 יח"ד והוא חורג
מהיתר בנייה מס' 97/0660.
. בניין מס 2 בן קומה אחת קיים לפני 67, סה"כ 3 יח"ד.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניינים קיימים בשכ' גבל מוקבר- ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0907931	מספר התכנית	
1.267 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223200
 קואורדינאטה Y 628375

1.5.2 תיאור מקום

חי אל-מדארס בשכונת גיבל מוכאבר 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	חי אל-מדארס		

שכונה גבל מוקבר- ירושלים

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 7



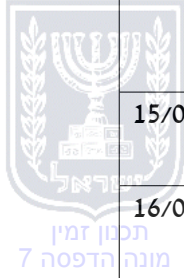
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הוראות תכנית 2683 / א.	החלפה	א / 2683
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות 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	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ב / 5166



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	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות.	16: 41 06/04/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	05/04/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 05 24/11/2020	עבד אלרחמאן חמאדה	24/11/2020	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	איאד עבדה			ירושלים	חי אל- מדארס		02-6591022		abdo- iyad2015@g mail.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		ירושלים	אל-מגיד		02-6591022		efrateykan123 4@gmail.co m
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@g mail.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hot mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מעל בניינים קיימים בשכ' גבל מוקבר- ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 4 ל 10 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 קומות.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

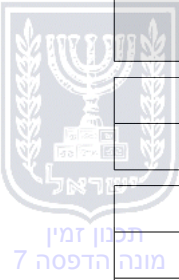
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,267.5	100
סה"כ	1,267.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,267.5	100
סה"כ	1,267.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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. 3. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 4. גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ'. 5. מרפסות: <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 ניוד 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 התק ועל פי מידות תקניות. 3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<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>
ה	<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>

4.1	מגורים ב'
	<p>ב. קווי 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 200 .</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון .. התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 197</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>עתיקות 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 העתיקות..</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים 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. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה בדבר: 1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. 2. בבנינים שגובהם יותר מ-13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים. ה. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות ו.תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת תברואה-מיקום מתקן "אשפה" לא יהיה בתחום הדרך ולא בתחום זיקת ההנאה למעבר ברכב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגורים ב'	4.1
<p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התכנית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות</p> <p>הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, עתיקות, שפ"ע, תושי"ה.</p> <p>ט. תכנון תוספת בניוי למבנה 2 יעשה ברוח המבנה הקיים. יש לתאם עיצוב מול מחלקת שימור.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור קונסטרוקטור בקשר לתוספת הבניה המוצעת כולל לעניין מרתף חניה.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
צידני-שמאלי (3)	צידני-ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	12.96 (2)		7	45	109.7	(1) 1390	201	147	97	905	1267.5	1	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	0	3	9.7 (2)		3	45	80.1	(1) 890	0	0	75	795	1267.5	2	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)				7.89	10	45	180	(4) 2280	201	147	172	1700	1267.5		1	סך הכל <	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
40	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
20	(3)	(3)	2	1	מגורים	מגורים ב'
60	(3)	(3)		1	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותרו חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) כולל 60 מ"ר שטחי מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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)

6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.

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	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע..

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.