

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/11/2022

תכנית מס' 101-0831040

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

הכשרה ותוספת בנייה לבניין קיים בשכ' גבל מוקבר - ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום:

החלקה נמצאת בשכונת גבל מוקבר, רחוב עמר אבן אלעאס סמטה 5.

שטח התכנית: 617 מ"ר

מצב קיים: מס' תכנית מאושרת שחלה על שטח החלקה הינו 2683א' המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 6

מיוחד המאפשר אחוזי בנייה עד 37.5% משטח המגרש.

על החלקה קיים מבנה בן 3 קומות שנבנה ללא היתר בניה..

מטרת התכנית: הגדלת אחוזי הבנייה עד 160% מירבי, לא כוללים שטח חניה תת קרקעית, לשם הכשרת

המבנה הקיים ותוספת בנייה בשטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הכשרה ותוספת בנייה לבניין קיים בשכ' גבל מוקבר - ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0831040</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.617 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

223605 קואורדינאטה X

629325 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמר אבן אלעאס סמטה 5, גבל מוקבר

### 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	בן אלעס עמר	9	

שכונה גבל מוקבר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	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 6



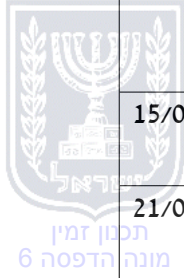
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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 בתחומה הוראות תכנית 2683א'	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 בתחומה 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 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			סחר קוואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קוואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 07 24/10/2022	סאמי עלמי	19/09/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 02 01/04/2021	סאמי עלמי	01/04/2021		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	שאקר געביס (1)			ירושלים	בן אלעס עמר	9	052-2409296		shaqer.gab@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עמר אבן אלעאס סמטה 5, גבל מוקבר.

**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	סחר קוואסמי	79772	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
	הנדסאי	סאמי עלמי	36791	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואחירי	925	אעוור מוחמד שרותי הנדסה מדידות	ירושלים	עין א לוזה ) (2	1	052-2671242		s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: רח' עלי"ר, גבל מוקבר.

(2) כתובת: סלוואן, עין אלוזה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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

הכשרת מבנה ותוספת בניה צמוד למבנה מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי בנייה.
- 3- קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 4- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 5- קביעת קווי בניין חדשים.
- 6- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 7- קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.





### 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
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	617	100
סה"כ	617	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	617.3	100
סה"כ	617.3	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1' ובתת הקרקע בלבד.</p> <p>2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3-תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החנין התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	ב
<p>1- 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>2-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
<p>1-המדרגות והגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס'1'מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועדים להריסה ועל חשבונם.</p> <p>2-תנאי לתחילת עבודות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1- מספר הקומות המצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>2-גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1' לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>3- גובה קירות תומכות יהיו עד לגובה 3 מ' בדירוג.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b>                      השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
	קדמי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
3 (3)	3	3	12.24 (2)	11.35	7	(1) 45	205	1267	295	160.8	811.2	617	1	1	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 הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית של עד 80%.

(2) גובה רצפת הגג יהיה 12.24 מ' מעל מפלס 0.00, מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג, מעלית ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף הצפוני יהיה 9.42 מ' מעל מפלס 0.00, מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	ייתרו 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).
<b>6.2</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>	על פי חוק העתיקות, תשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>1- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ, 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>5- תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית.</p> <p>6- תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, לכיוון החזית.</p> <p>7- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, נגישות, תוש"ה..</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6