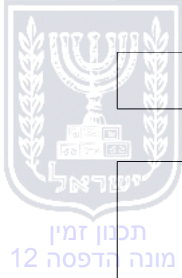


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1090166

תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/07/2023
לאשר את התוכנית
14/08/2023
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

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/איעל שטח בסך 931.54 מ"ר,
התכנית מציעה :
הגדלת זכויות בנייה עד ל-160% בניה ב-4 קומות עם חזית מסחרית. .
הגדלת מספר יחיד מ 2 יחיד ל 6 יחיד.
היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 2683/א הם :
1-אזור מגורים 6.
מצב בניין קיים :
בתחום התכנית קיים בניין בן 2 קומות קומה אחת למסחר וקומה אחת למגורים שה"כ 2 .
הבניין קיים לפי היתר הבניה מס' 2002/272.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1090166

שטח התכנית 1.2
0.931 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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
קואורדינאטה X	223776
קואורדינאטה Y	627508

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת ליד הדרך האמריקאית בשכונת גבל מוכבר-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	הדרך האמריקאית		

שכונה גיבל מוכאבר-ירושלים

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 12



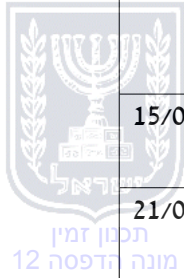
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון 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 בתחומה הוראות תכנית 2683 / א.	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			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 17 24/07/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	24/07/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 15 26/07/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	26/07/2023	1	1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		05: 26 06/06/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	06/06/2023	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	סלאח עוויסאת (1)			ירושלים	הדרך האמריקאי ת				ewesatsalah 205@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	מוחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam201 5@gmail.co m
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	מוראד מחיסן מודד	ירושלים	דרוק שלמה זלמן				morad1976@ gmail.com

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

תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' גבל מוכבר-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב' עם חזית מסחרית ודרך.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 6 יח"ד.
4. הגדלת מספר קומות מ 2 ל 4 מעל קומת קרקע.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. קביעת הוראות לחזית מסחרית.



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
דרך מוצעת	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	931.54	100
סה"כ	931.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	208.32	22.36
מגורים ב'	723.21	77.64
סה"כ	931.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 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' בהתאם לקרקע הסמוכה. 4. גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחים.
ב	חניה 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 תוש"ה.
ג	הריסות ופינויים הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת תנאים בהיתר הבניה. תנאי שירשם בהיתר יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בעת תחילת העבודות בשטח.
ד	חלוקה ו/ או רישום 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.
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ב'
	<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. 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 להגשת בקשה להיתר 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. ז. תנאי להגשת בקשה להיתר אישור מחלקת נכסים. ט. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: איכות סביבה תברואה, תושבי"ה, ושפי"ע. י. כתנאי להגשת בקשה להיתר תיבחן ערכיות העצים עם אגף שפי"ע כך שהעצים הראויים יסומנו לשימור. יא. תנאי להגשת בקשה להיתר אישור יועץ ניקוז.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
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. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. בשלב התכנון המפורט ניתן לשנות את הטיפול בעצים מהעתקה לשימור בהתאם לחו"ד פקיד היערות.</p>
יא	<p>מסחר</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	0	4	12.8 (1)	6.3	6	45	135	972	0	0	100	872	723.21	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)							25	185				185	723.21	1	מסחר	ב' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	1	מגורים	מגורים ב'	(2)	
(2)	1	מסחר	מגורים ב'	(2)	

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

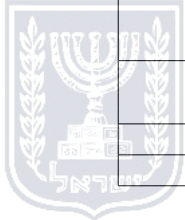
הוראות טבלה 5:

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) מעל גובה זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט...



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

