

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13183

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מבני מגורים בג'בל אלמוקבר

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13183</u> הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' <u>110</u> ביום <u>26.10.11</u> <u>ד"ר</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.  
 שטח התכנית : כ-524 מטר.  
 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבנייה הקיימת.  
 התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.  
 התכנית נמצאת באזור מגורים 6 על פי תכנית 2683 א.  
 זכויות הבנייה נקבעו ל-180% בהתאם לתכנית המתאר החדשה.  
 התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרש. מרביתם בתיווך תת קרקעי בהתאם לתקן החניה הדרוש.  
 בשטח קיים מבנה מגורים אחד בנוי ללא היתר וקיימת לגביו תביעה משפטית. בנוסף מציעה התכנית מבנה נוסף בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.  
 מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת יח"ד במגרש מגורים. גבל אלמוקבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם  
ברשומות

13183

מספר התוכנית

524 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים לאישור

01 מספר מהדורה בשלב

31/01/11 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם  
ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/925  
קואורדינטה Y 628/100
- 1.5.2 תיאור מקום חי אלקונבר שכונת גבל אלמוקבר ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה גבל אלמוקבר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	לא מוסדר	לייר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לייר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	687	16/07/59
א2683	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	4391	15/09/96
תכנית חניה 5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/04

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/11/09	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מספר יחידות דיוור קווי בנין מספר קומות גובה בניין ושטחי בנייה.	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
					ג'בל מוקבר שכונת קונבר ירושלים	לי"ר ..	לי"ר ..	לי"ר	080778954	פריד קונבר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
				ג'בל מוקבר שכונת קונבר ירושלים	לי"ר	לי"ר ..	לי"ר	080778954	פריד קונבר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	פריד קונבר	מקצוע / תואר	לי"ר
				ג'בל מוקבר שכונת קונבר ירושלים	לי"ר	080778954	פריד קונבר	פריד קונבר	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	רח'התעשייה 2 ת.ד. 53446 91533 ירושלים			66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים			1168		אבו רגב ניזאר	מורה מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

הגדרת מונח	מונח
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הוועדה המקומית
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה	הוועדה המחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מבני מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני מבני מגורים.
- 3- הכשרת בנין קיים בן קומה אחת ותוספת 3 קומות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.
- 4- הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה.
- 5- הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-5
- 6- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל 943 מ"ר, מתוכם 838 מ"ר עקרי, 105 מ"ר שירות
- 7- קביעת קווי בנין חדשים.
- 8- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.524

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות א2683	838		+642	196	מ"ר	מגורים ב'
	5		+3	2	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	עצים להעתקה
ו.	רשות העתיקות

א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 שידרשו.

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 השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.

ה. העצים המסומנים להעתקה בתשריט הנם עצי זית בוגרים. עצים אלו יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

ו. על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.
ז.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
י.	החדרת מי נגר	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
יא.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>
יב.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יח"ד כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין 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-2002.</p> <p>ג. שטחי הבנייה המרביים המפורטים לעיל הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צויי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחווים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל						שטחי בניה כ"ב	מתחת לבניסה הקובעת	שירות				
			1	3	12.80	.	2	20	-	25	-	330	א	-	מגורים ב	
	כמסומן בתשריט		0	4	14.60	.	3	30	-	580	60	520	ב	-	מגורים ב	
			-	-	-	-	5	50	180	935	60	850	-	001	מגורים ב	

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.





**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

א. ניתן לבנות כל מבנה בנפרד.  
 ב. בניית המבנה תתבצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080778954	פריד קונבר	מגיש התוכנית
			080778954	פריד קונבר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080778954	פריד קונבר	בעלי עניין בקרקע
		מהנדסות ממשלתיות AWA Architects אדריכלים Architects	055630578 081085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית