

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

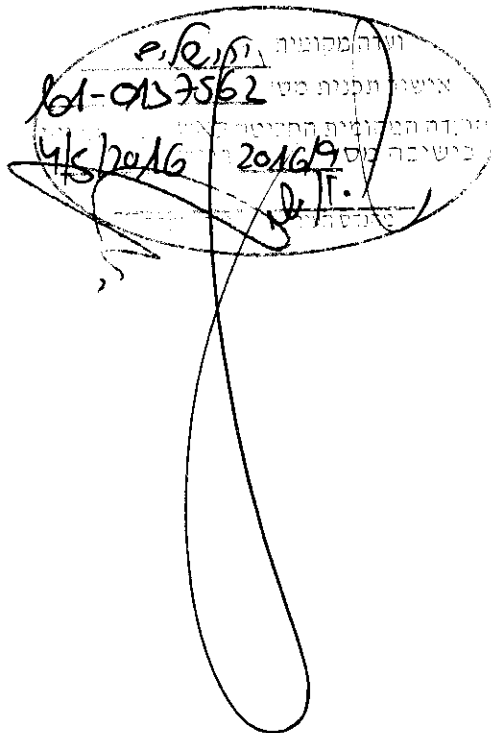
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0137562

שינוי בקווי הבניין, שכל ג'בל מוקבר, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מיקום :

החלקה נמצאת בשכונת גבל מוקבר, ירושלים רח' קונבר .

גוש: 31242

מגרש : [1]

שטח התכנית : 399 מ"ר

מצב קיים :

-מס' תכנית מאושרת הינו 2683 א' המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 6 המאפשר אחוזי בנייה עד 37.5% משטח המגרש ב-2 קומות .

-על השטח קיים מבנה בן 1 קומה שנבנה מלפני שנת 1967 ומופיע ברקע התכנית המאושרת.

מטרת התכנית :

שינוי קווי בניין בתכנית ל-3 מ' בכל הצדדים, ללא שינוי בהוראות בינוי אחרים.

הליכים משפטיים :

לא קיים הליך משפטי נגד הבעלים.

הבעלים :

מר מוחמד קונבר הוא הבעלים הבלעדים של החלקה .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי הבניין, שכל ג'בל מוקבר, ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0137562
1.2	שטח התכנית	0.399 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
	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 223828

קואורדינאטה Y 628201

1.5.2 תיאור מקום רחוב חוש אלמוקבר, שכונת ג'בל מוקבר - 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	חוש אלמוקת		
שכונה	גיבל מוקבר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	לא מוסדר	חלק	999	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683א' בנושאים המפורטים בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683א' ממשיכות לחול.	שינוי	א / 2683
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	ביטול	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			סאמי עלמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמי עלמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה בלבד	15/02/2017	סאמי עלמי	15/02/2017		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15/02/2017	סאמי עלמי	15/02/2017		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	מוחמד קונבר			ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6711331	02-6711331	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' קונבר, ת.ד. 88970 - ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד קונבר			ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6711331	02-6711331	

(1) כתובת: רח' קונבר, ת.ד. 88970 - ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	סאמי עלמי	36791	סאמי הנדסה	ירושלים	עלייר (1)	4	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
	מודד	נזאר אבו רגב	1168	אפאק שרותי מדידות והנדסה	ירושלים	צור בחר (2)		02-6711431	02-6711443	afaq@israsv.net.il

(1) כתובת: רח' עלייר, גבל מוקבר - ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר - ירושלים.

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 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

שינוי בקווי הבניין ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח, שכל ג'בל מוקבר, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- שינוי בקווי הבניין המאושרים, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח ע"פ תכנית 2683א'.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.399

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	101	להריסה
מגורים א'	1	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	101	להריסה
מגורים א'	1	להריסה
מגורים א'	1	לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	325	81.45
דרך מאושרת	74	18.55
סה"כ	399	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.69	18.71
מגורים א'	324.55	81.29
סה"כ	399.24	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2683א' שלא שינו במפורש בתכנית מס' 137562 זו ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	עתיקות
	<p>ע"פ 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>
ד	שימור
	<p>חזיתות הבנין המסומנות בתשריט בקו אדום הינן חזיתות עם הוראות מיוחדות ואלו מיועדות לשימור, וחלות עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת החזית לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של החזית למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תוספת בניה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחתדעת עיריית ירושלים.</p>
ה	ניהול מי נגר
	<p>במתחמים הבנויים לכחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טביעת, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת תומרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

4.1	מגורים א'
	<p>4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבנין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבנייה. שאריות הפסולט תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום אוויר ופיתוח, הסתרת, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי יוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ד. תנאי לקבלת קווי בניין יהיו השלמת רישום תכנית לצרכי רישום ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. ה. ראה סעיף 4.2.2 א.ג. לעיל.</p>

אנטנות

	4.1
<p>מגורים א'</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בנייה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.</p>	א
	4.2
	4.2.1
	4.2.2
<p>שימושים</p> <p>דרך</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה בתחום תא שטח מס' 1 יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בשטח תא שטח מס' 1.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	גודל מגרש כללי 325	1	מגורים אי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 2683 א.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

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 - 20 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוחמד קונבר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 26/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד קונבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/2/17 חתימה:
עורך התכנית	שם: סאמי עלמי שם ומספר תאגיד: סאמי הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26/2/17 חתימה: מספר סאמי הנדסה ואתרי ברוח מ.ר. 79772