

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

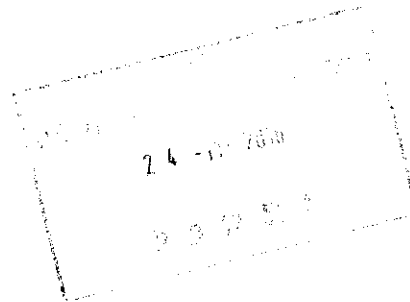
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0319871

הקמת בניין חדש בשכ' קונבר, ירושלים

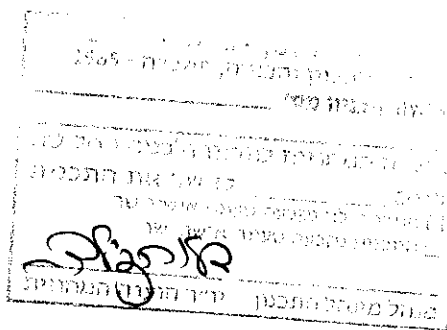
מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
07/02/2016  
להפקיד את התכנית

כ"א אלול ה'תשע"ו  
תאריך 28/07/2016  
יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בשכ' קונבר- ירושלים

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת קונבר בתחום התכנית המאושרת 2683 א, שטח התכנית הוא 339 מ"ר.

היעוד המאושר בשטח עפ"י תכנית מאושרת 2683 א הוא אזור מגורים 6

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים שה"כ 4 יח"ד.

המגיש הינו בעל עניין בקרקע הכלולה בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
	הקמת בניין חדש בשכ' קונבר, ירושלים	שם התכנית	
	מספר התכנית	101-0319871	
	שטח התכנית	0.339 דונם	1.2
	סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ליך	
	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

223800 קואורדינאטה X

628150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קונבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

**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 מבטלת הוראות תכנית 2683 / א.	ביטול	2683 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	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	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			ישראל חיימן				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1:250	מחייב	מוצע
לא		31/05/2016	מואייד קואסמי	31/05/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13/04/2016	מואייד קואסמי	13/04/2016	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	פואד קונבר			ירושלים	צור בחר		02-6285095	02-6285095	fadi.qunbr@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פואד קונבר			ירושלים	צור בחר		02-6285095	02-6285095	fadi.qunbr@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פואד קונבר			ירושלים	צור בחר		02-6285095	02-6285095	fadi.qunbr@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל גיוז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	תופיק גיבארה	991	ירושלים הנדסה ומדידה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-612 מ"ר.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות מעל קומת מחסנים תת-קרקעית.
4. קביעת מסי יחיד ל-4.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת קוי בנין

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.339	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	125	+310
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
לפי התכנית המאושרת	4		
לפי התכנית המאושרת 2683.א	435		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	339	100
סה"כ	339	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	338.53	100
סה"כ	338.53	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	28.16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</li> <li>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</li> <li>גובה הגדר הפונה לדרך הציבורית לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע.</li> <li>לא תהיה גישה משטח התכנית לדרך הבטחונית הנמצאת מדרום לה.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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 סלולוריים), 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.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</li> <li>תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</li> <li>תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.</li> <li>הכניסה לחניה תהיה ממפלס הכביש הקיים.</li> </ol>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מס' הקומות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>קוי 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-</li> </ol>

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p>
	<p>2002.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b>  הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b>  על פי חוק העתיקות, התש"יח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b>  יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>  בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>  הסככות המסומנות במסמכי התכנית בצהוב מיועדים להריסה.</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)	שימוש	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידלי- שמאלי (3)	צידלי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 2	6 (2)	11.8	4	45	180 (1)	612	108	0	69	435	339	1	מגורים בי מגורים

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ב' / מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) זכויות הבנייה העל קרקעיים לא יעלו על 160% משטח המגרש..

(2) גובה הבניין ממפלס הקרקע הנמוך הינו 12 מ', מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני עד גובה 14.5 מ'. בהתאם לנספח הבינוי..

(3) לפי המסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות 6.6

### 6.1 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.

### 6.2 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 25% 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 7.7

### 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 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: פואד		פואד קונבר שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה: פואד		פואד קונבר שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: פואד	אחר	פואד קונבר שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
	עורך ראשי	ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	


**התקן ישראל**  
**אדריכל ערים**  
 מ.ר. 84983