

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0990697

הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במקומו ותוספת בינוי על בניין קיים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/04/2023

לאשר את התוכנית
08/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/02/2022

להפקיד את התכנית
15/01/2023

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

התכנית נמצאת בגבל אלמוכבר ירושלים
יעוד הקרקע הינו איזור מגורים 6 לפי תכנית 2683 א.
בשטח קיים שני מבנים, אחד מסומן להריסה, והבניין השני קיים ללא היתר.
התכנית מציעה הכשרת הבניין הקיים ללא היתר ותוספת שתי קומות מעל הקיים סה"כ 4 יח"ד, ובניין חדש
במקום הבניין שמסומן להריסה ובו סה"כ 4 יח"ד.
מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.
יש הליך משפטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במקומו ותוספת בינוי על בניין קיים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0990697</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.701 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

223956 קואורדינאטה X

628040 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב קונבאר גבל אלמוקבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבל אלמוקבר ירושלים

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

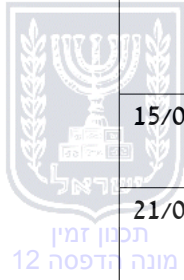
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון 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 הוראות תכנית 2683 א	החלפה	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
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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר / 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 11 10/09/2022	בשיר טויל	10/09/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 38 29/08/2022	בשיר טויל	29/08/2022		1: 250	מנחה	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	מונדר קונבאר (1)			ירושלים			02-5865432	02-5865432	monder1980@gmail.com
	פרטי	מחמד קונבאר (1)			ירושלים			02-5865432	02-5865432	monder1980@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קונבאר גבל אלמוקבר ירושלים.

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	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	האני עומר	1180		ירושלים	(1)		02-6260421	02-6260421	aalawize@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

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

הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במקומו ותוספת בינוי על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירבים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- הגדלת מספר יח"ד מ 2 ל 8 יח"ד.
- 5- הגדלת מספר קומות מ 2 ל 4 לבניין מספר 1 וקביעת מספר קומות ל 4 מעל הקרקע לבניין מספר 2.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
- 9- קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי



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**

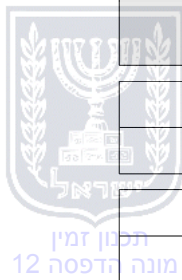
תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ב'	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	700.6	מגורים 6 מיוחד
100	700.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	700.6	מגורים ב'
100	700.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1- תותר הקמת מבנה אחד או שני מבנים בתחום התכנית. באם יוקמו שני מבנים המרחק ביניהם לא יפחת מ-6 מטר</p> <p>הבינוי בתחום התכנית יהיה בגובה 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת-קרקעית . שטחים עיקרים להקמת מרפסות יהיו בהתאם לעמודת מרפסות בטבלה 5.</p> <p>א.-לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ב.כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. מידת הרוחב של מרפסות זיז תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ד.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת".</p> <p>ה. במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2-גובה גדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטר ממפלס השטח הציבורי</p> <p>3-גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר .במידה ונדרש קיר תמך גבוה מ.3 מטר יש לפצל את הקיר כך שהמרחק המינימלי בין קירות תמך סמוכים יהיה 1.2 מטר.</p>
ב	חניה
	1-החניה התת קרקעית ותיתן מענה בהתאם לתקן לשני הבניינים בתכנית
ג	הריסות ופינויים
	המבנה בפינה הדרום-מזרחית של התכנית המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית</p> <p>ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית</p> <p>ג.כל סטיה מההוראות לעניין " מרפסות זיז" המפורטת בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (ב) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב.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 למעטה מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך,</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ד. תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, חשמל, תברואה, תושי"ה, נגישות</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1- תתן זיקת הנאה עבור גישה לרכב לשטח בייעוד מגורים מצפון לתכנית כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>2- רוחב זיקת ההנאה יקבע לפי המצב הקיים היום .</p> <p>3- זיקת ההנאה יפותח בד בבד עם מבני המגורים.</p> <p>4- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט התכנית תפותח כדרך גישה לכלי רכב ולהולכי רגל עבור, בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>5- להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כחלק מהתנאים בהיתר.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	4	4	45		570	0	0	70	500	701	1		מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	4	4	45	(3)	740	210	0	80	450	701	2		מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	4	8	45	187	1310	210	0	150	950	701		<סך הכל>	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
	קדמי			
40	(2)	1		מגורים ב'
40	(2)	2		מגורים ב'
40	(2)		<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני.
- (2) לפי תשריט.
- (3) תכסית תת קרקעית 80%.
- (4) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (5) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. כולל שטחי חניה ומחסנים ומחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- 1.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- 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.

**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 הינו 10 שנים מיום אישורה

