



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

### תכנית מס' 9240א

שינוי לתכניות מס' 2683א, 4558 ותכנית מתאר מקומית

#### 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9240א שינוי לתכנית מספר 2683א, 4558 ותכנית מתאר מקומית.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 12.517 (בדונמים)
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גיבל מוקבר.
    - 1.4.2 גוש – קרקע לא רשומה
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 629/200 לבין 629/350
      - רוחב: בין 223/150 לבין 223/400
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
    - 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
    - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 500 : 1 (להלן: "התשריט").
    - 2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 250 : 1
- הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים.

#### 2.1.4 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.1.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :  
א. דברי הסבר  
ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: תכנון מתחם מגורים בהיקף של 52 יחידות דיור.

3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, ולדרך.

3.3. קביעת בינוי עבור 12 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

3.4. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 6870מ"ר, מהם 5,560מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,310מ"ר שטחי שרות.

3.5. קביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית א2683, ותוכנית 4558 וכן ההוראות שבתכנית זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות של תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמות:

יעוד מוגרש	מס' מוגרש	שטח מוגרש בדונם	מס' יחיד	תכנית בנייה/מגורים (אחוז משטח המוגרש)		מס' יחיד	שטח מוגרש בדונם	מס' מוגרש	יעוד מוגרש
				מס' יחיד	מס' יחיד				
מגורים	90	90	7	20%	40%	12	0.764	1	מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	1,380	180	12	20%	40%	25	3.072	3	מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	1,500	300	7	20%	40%	8	0.897	4	מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	3,160	360	25	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	260	260	8	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	3,420	620	8	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	910	110	8	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	70	70	8	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	980	180	8	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				
מגורים	6870	1310	52	20%	40%	52			מגורים
				20%	20%				
				20%	20%				

\*\* שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

### הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 . השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

5.2.4 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.

5.2.5 ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים.

5.2.6 תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים.

5.2.7 לא יותרו קירות תמך גבוהים מ 4 מטרים בשטח התוכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח במיועד להשלמה של מגרש ציבורי הקיים ממזרח לתכנית יחולו עליו הוראות תוכנית מאושרת 2683א.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם מגרשי משחקים גינון וגינות ציבוריות.

5.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח השימושים המותרים בשטח זה הם גידולים חקלאיים, מרעה, דרכי עפר, גדרות וטראסות.

## 5.6 דרכים.

5.6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.

5.6.2 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

5.6.3 תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש  
נשוא היתר הבנייה המבוקש.

5.6.4 תנאי למתן תעודת גמר יחיה ביצוע הדרך כאמור.

### 5.7 גמישות:

יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

## 6 חניה

6.1 החניה תהיה תת קרקעית עילית ומקורה כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו  
מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

## 7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (גמישות), 6 (חניה), שלעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

8.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות,  
פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות  
מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית  
ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע  
פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות  
קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תחיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים  
והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## 9 הפקעה:

9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## 10 רישום:

10.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

X

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

<u>שם</u>	<u>חתימה</u>	<u>שם</u>	<u>חתימה</u>
עבד אלפתאח עג'אג' ת.ז. 023357619		מוסא חסן זעתרה ת.ז. 086077195	
מחמוד עטיה זעתרה ת.ז. 080297286		עלי עטיה זעתרה ת.ז. 080375397	
עומר עג'אג' ת.ז. 024752388		מחמוד עלי עטיה ת.ז. 026159426	

חתימת המתכנן:

שם: שמזאל דודסון אדריכל מס' רשיון: 66610  
 כתובת: רחוב התעשייה 2 ירושלים  
 טלפון: 02-6734303

תאריך: 28.03.2007

