

# מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מפורטת

תכנית מספר:	11583
-------------	-------

שינוי לתכנית מס'	א2683
------------------	-------

### 1. שם התכנית:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11583 שינוי לתכנית מספר א2683.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1,884 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
  - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה סואחרה אל גרביה - גבל אל מוקבר
  - 1.4.2. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך:	בין	222850	לבין	222910
רוחב:	בין	628200	לבין	628280

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

#### 2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: התשריט).
  - 2.1.3. תכנית בינוי ופיתוח וחתכים (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שהינם מחייבים.

#### 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. הנספחים הנלווים מתווים את התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחלו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.2 מסמכי רקע נלווים:

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

**3. מטרת התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 2.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה לשני בנייני מגורים בקומת הקרקע, קומה א', ב, ו-ג, הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 3.3 קביעת שטחי בניה מרבי בשטח התכנית בהיקף של 1965 מ"ר, מהם 1765 מ"ר שטחים עיקריים ו- 200 שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת מספר הקומות המרבי ל- 4 קומות.
- 3.8 קביעת שימוש עבור בניה למגורים.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2683א (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחלו הוראות תכנית זו.

**5. ייעודי קרקע:**

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית		מס' יח"ד	מס' בניין	יעוד מגרש
סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי עיקריים		בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)				
מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683א	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683א	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683א	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683א	מעל מפלס	מתחת למפלס			
								0.00	0.00			
616	375	4	2	40	65	576	310	0.00	50%	8	בניין מס' 1	מגורים 2
616	375	4	2	40	65	576	310					
356	356	4	2	15	56	341	300	0.00	50%	6	בניין מס' 2	מגורים 2
262					24	238						
618	356	4	2	15	80	579	300					
1965		4		200		1765						

השטחים המפורטים בטבלה שליעל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2.

5.2.2 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה-בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותר הפיכת קומת מרתף לארבע יח"ד בשני הבנינים 1 ו-2, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. יותרו תוספת בנייה לבניין מס' 1 בקומה א' לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. תותר תוספת בנייה בבניין מס' 2 בקומה ב' ו-ג לשם הרחבת יח"ד קיימת ויצירת 3 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. מספר הקומות של בנין מס' 1 יהא 4 קומות מקומת קרקע, ומספר קומות של בניין מס' 2 יהא 4 קומות מקומת קרקע.
- ה. מס' יחידות הדיור המרבי לבניין מס' 1 יהא 8. ומספר יח"ד המרבי לבנין מס' 2 יהא 6.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

#### 5.3 שלבי ביצוע:

- א. בניית כל בניין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה יהא תאום עם אגף תושי"ה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

#### 5.4 גמישות:

- א. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.
- ב. לא יותר שינוי מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

#### 5.5 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. מס' יח"ד המרבי בתכנית זו היינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

- א. החניה תהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ב. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית פיתוח מפורטת הכניסה למגרש ותכנית פיתוח שטח בתוכו, כולל תכנית חנייה לאישור מחלקת דרכים ומחלקת הסדרי תנועה.
- ג. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה ללא תמורה, כאשר הוא פנוי מכל חפץ.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף לאמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 חניה שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הנם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח הם:

7.1.1 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי

ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך, /או עמוד תאורה, /או

קווי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל

וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך

אליו. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח

עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב'

תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות

וכל המתקנים האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר

יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. דרכים:

תוואי הדרכים והרחבתן יהן כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

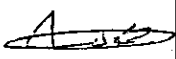
9. עתיקות:

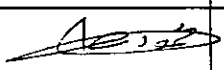
- א. לא תותר כל פעולות בניה / חפירה אלא לאחר קבלת היתר מרשות העתיקות ולאחרי עריכת סדרת בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות
- ב. יש לתאם הפיקוח שבועיים לפני תחילת העבודות.

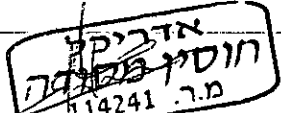
1. הפקעה:

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.

**פרטים וחתימות:**

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	חתימה
חמדאן	מחמוד	080556590	אסואחרה אלגרביה גבל אלמוקבר	5669525	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	חתימה
חמדאן	מחמוד	080556590	אסואחרה אלגרביה גבל אלמוקבר	5669525	

המתכנן		
שם משרד: ס.י.ד מהנדסים יועצים	כתובת	מס' טלפון
	רח' אשבי מס' 8 שועפט 91250	טל : 5822730/02 פקס : 5822728/02 נייד : 2609879/052
	Sed_jer@012.net.il	

תאריך: 14.2.2008

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 11583

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 109 ביום 15.2.08

מינהל תכנון יו"ר הועדה ס.י.ד

משרד הפנים מחוז ירושלים

הפקדת תכנית מס' 11583

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 109 ביום 26.2.08

יו"ר הועדה ס.י.ד