

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מספר:	9411א
-------------	-------

שינוי לתכנית מס':	2704א'
-------------------	--------

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)

1. שם התכנית:

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9411א שינוי לתכנית מספר 2704א'

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 3,930 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גבעת שפירא, רח' לחי

1.4.2. גוש: 30000 שומא

חלקה: 29, וחלקות ארעיות 1,5,9 לפי תצ"ר מס' 603/04 בהכנה.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך:	בין	222350	לבין	222500
רוחב:	בין	634300	לבין	634150

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:500 (להלן: התשריט).

2.1.3. נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 3(נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100.

ב. תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 2(נספח מס' 2) בקני"מ: 1:100.

ג. נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 3) בקני"מ: 1:500.

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 בניהם - 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. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה והגדלת אחוזי בנייה.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מגרש חדש מס' 2 ו-3 מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבנויים הבאים בשטח:
- א. השלמת קומה ב' לשם הרחבת יחידת דיור מספר 7 הקיימת, ותוספת בנייה ליחידות דיור מספר 2 ו-5 בקומת הקרקע וקומה א' לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות, הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- ב. תוספת קומה חלקית באגף המזרחי במגרש חדש מס' 3 לשם יצירת יחידות הורים הכול בהתאם לנספח בינוי מס' 1.
- ג. תוספת בנייה חדשה בת 2 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 2 יחידות דיור חדשות. הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- ד. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע, א' ו-ב לשם הרחבת 9 יחידות דיור קיימות בשטח המגרש החדש מס' 2 הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 2.
- 3.4 קביעת שטחי בניה מרבי בשטח כל מגרש חדש.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת מספר הקומות המרבי ל-3 קומות מעל קומת מרתף וחנייה.
- 3.8 קביעת שימוש עבור בניה למגורים.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין חנייה פרטית.
- 3.11 קביעת הוראות בגין מבנה גדר להריסה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

4. יחס לתכניות אחרות:

- על תכנית זו חלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2704 א (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' יחיד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד					
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת למפלס	מעל מפלס					
								0.00	0.00					
בהתאם להוראות תכנית א2704								שטחים/קומות מעל למפלס 0.00-ה	0.00	50%	לפי תביע א2704	2268	1	מגורים 4
בהתאם להוראות תכנית א2704								שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה						
666	808	3	3	232	128	434	680	0.00	41%	9	1003	2	מגורים מיוחד	
459	474	3	3	104	38	355	436	0.00	68%	7	659	3	מגורים מיוחד	
1125	1282	3	3	336	166	789	1116			22	3930			
2407		3		502		1905								

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

5.2 אזור מגורים מיוחד:

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

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 יותר הבנויים הבאים בשטח מגרשים חדשים מס' 2 ו-3:

- א. תותר השלמת קומה ב' לשם הרחבת יחיד מספר 7 הקיימת, ותוספת בנייה ליחידות הדיור בקומת הקרקע וקומה א' לשם הרחבת 2 יחיד קיימות (יחיד מספר 2 ו-5), הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. תותר תוספת קומה חלקית באגף המזרחי במגרש חדשה מס' 3 לשם יצירת יחידת הורים הכול בהתאם לנספח בינוי מס' 1.

- ג. תותר תוספת בנייה חדשה בת 2 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. תותר תוספת בנייה בקומת קרקע במפלס ± 0.00 לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת שטחי שירות במפלס $+ 0.75$ לשם הרחבת שטח חנייה, הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ה. תותר תוספת בנייה בקומה א' ו-ב' במפלסים $+ 3.00$, $+ 3.35$, $+ 6.00$ ו- $+ 6.75$ לשם הרחבת 6 יח"ד קיימות, הכול בהתאם לנספח הבינוי מס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ו. מספר הקומות של הבניינים בשטח המגרשים החדשים מספר 2 ו-3 יהא 3 קומות.
- ז. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח מגרש חדש מס' 2 יהא 9 יח"ד ובשטח מגרש חדש מס' 3 יהא 7 יח"ד.
- ח. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 ו-2.
- ט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה יהא תאום עם אגף תושביה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

5.4 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. 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.
- ג. 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.

5.5 אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומתחם בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחולות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2704 א' לגבי אזור מגורים 4 מיוחד.

6. חניה:

- א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 ו-2 היינו מנתה בלבד וייקבע לעת מתן היתר בנייה.

7. גדר להריסה

הגדר המסומן בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרוס כתנאי למתן טופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף לאמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 חניה, 7 גדר להריסה שלעיל,

תנאים למתן היתרי בניה הנם :

8.1 תנאים למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח הם :

- 8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 8.1.3 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי 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 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 האבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. רישום איחוד וחלוקה:

- 9.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 9.2 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.
- 9.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4 :

יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

פרטים חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	חתימה
עבידי	עלאי	080348097	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	מחמד	080373210	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	זיאד	080620305	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	איאד	080620271	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
אבו ליל	מוסא	028189439	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
אבו ליל	ספיה	080422389	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
אבו ליל	מאטמה	080349095	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
אבו ליל	מוזייה	080504885	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	חלימה	080504863	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	חתימה
עבידי	עלאי	080348097	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	מחמד	080373210	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	
עבידי	חלימה	080504863	גבעת שפירא ת.ד. 17188	02-5822730	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	חתימה
<p>שם משרד: ס.י.ד מהנדסים יועצים אדר' חוסין מסודה מ.ר. 114241</p>					
<p>דוא"ל: hussein88@gmail.com</p>					
		<p>ת.ד 19973 שעפאט 91250</p>		<p>טל : 5822730/02 פקס : 5822728/02</p>	

אדר' חוסין מסודה
 מ.ר. 114241

תאריך 9.2.2008

D:\arch\OLD-SED D\tknon\9411\A08-hafkda.doc

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדה תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוי מס' _____ ביום _____
 יו"ר הועדה