


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**תוכנית מס' 9308**

**בנין מגורים, תוספת יחיד בשכ' ערב א-סואחרה - ירושלים**

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתכנית**

שם תכנית : בנין מגורים , תוספת יחיד בשכ' ערב א-סואחרה -ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע נמצאת בשכונת א-סואחרה מזרח ירושלים על שטח של 721 מ"ר מיועדים למגורים 6 עפ"י תב"ע מס' 2683א המאושרת באזור. בתכנית המתאר החדשה מסומן האיזור הזה כאזור למגורים. על הקרקע היום קיים בנין בן שתי קומות שנבנה עפ"י היתר בניה. התכנית מציעה שנוי יעוד הקרקע והגדלת אחוזי הבניה בשטח והגדלת מס' יחיד.

הקרקע היא בבעלותו של מגישי התכנית .

2- רקע תכנוני לתכנית :

לא הוגשו לוועדות התכנון בקשות להכשרת הבניין.

3- לא קיים תיק עבירה בבניה.

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>
-------------------------------

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>בנין מגורים, תוספת יחיד בשכ' ערב א- סואחרה -ירושלים 9308</p> <p>מס' תכנית</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p> <p>721 מ"ר</p>
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מילוי תנאים להפקדה</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>2</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>31.05.2011</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לפי סעיף"א בחוק</p> <p>לי"ר</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 628-625  
מזרח - Y  
קואורדינטה דרום 222-950  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום ערב א-סואחרה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית  
א-סואחרה - דרך מוחמד חמדאן רבאיעה  
לי"ר  
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	לא מוסדר	• חלק מהגוש	--	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לי"ר

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

<b>1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30.03.1996	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2683 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	2683 א'
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב'
22.03.1996	מס' 4393 עמ' 2390	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חיצוניות .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מתוזזית	נירה שובל	10.05.2011	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	תוראות התכנית.
	ו.מתוזזית	נירה שובל	10.05.2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מתוזזית	נירה שובל	10.05.2011	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספת בניי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלומים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, מיס' יח"ד.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זמ"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5904726		א-סואחדה-ירושלים	שם רשות מקומית	ל"ר	080575137	080575137	080575137	מורתמד עלי עוויסאת	ל"ר	מגיש התכנית

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

זמ"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
		050-5904726		א-סואחדה-ירושלים	שם רשות מקומית	ל"ר	080575137	080575137	מורתמד עלי עוויסאת	ל"ר	בעלי עניין בקרקע

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'**

זמ"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:nirshoval@gmail.com">nirshoval@gmail.com</a>		054-6469612	02-62810665	רח' מרנגטאן, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	21667	9746066	9746066	נירד שובל	אדריכלות	• אדריכל
<a href="mailto:m_elv@bezeqint.net">m_elv@bezeqint.net</a>	02-6797852	02-6793012	02-6793012	רח' הרבנים 9, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	985	028055062	028055062	יורם אלישיר	מודד מוסמך	• מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

תוספת שתי קומות והרחבת דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים א'.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 594.36 מ"ר (מתוכם 515.85 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 78.51 מ"ר).
- הגדלת מסי יחידות דיור משתי יח"ד ל-4 יח"ד.
- הגדלת מסי קומות מ-2 ל-4 מעל קומת חניה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.721
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עיפי תב"ע 2683 א' (37.50%)	515.85		245.85+	270	מ"ר	מגורים
	4		2+	2	מסי יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	I	מגורים א'
הריסה		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש- בגגישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
ג.	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד.	היטל השבחה הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	סטייה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	הריסת גדרות א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.
ז.	רשות העתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	תנאים למתן היתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תיאום עם אגף שפ"ע לגבי נטיעת עצים בתחום התכנית.

ט.	פסולת בנין	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.
י.	חלוקה ורישום	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.
יא.	חלולה מי נגר- תמ"א 34	ייתרו 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).
יב.	חיזוק מבנים- תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008.</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תפסית בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
צו"ב צו"ב	צו"ב	קדמי	0	4	20.94%	82.43%	594.36	0	0	78.51	515.85	721	1	מגורים א'
שמואל	נמני	לפי תשר"ט	0	4	17.50									

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים) התשי"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

ל"ר

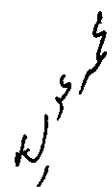
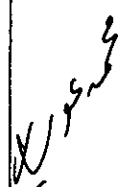
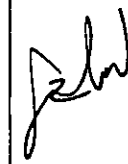
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.05.2011		ירושלים	080575137	מוחמד עלי עוויסאת	מגיש התוכנית
31.05.2011		ירושלים	080575137	מוחמד עלי עוויסאת	בעל עניין בקרקע
31.05.2011		ירושלים	9746066	נירה שובל	עורך התכנית