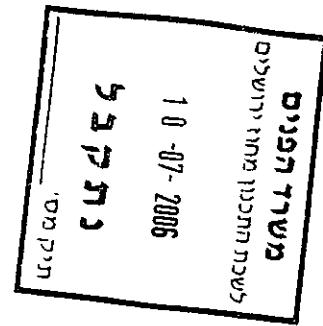


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7120  
תכנית מתאר מפורטת  
שינוי לתכנית מס' 1864 א  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 7120 שינוי לתכנית מספר 1864 א.  
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
1.3 שטח התכנית: 1197 מ"ר.  
1.4 מיקום התכנית:  
1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: אבו טור  
רחוב: אבו טור  
1.4.2 גוש: 29983  
חלקה: 98  
1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 222025 לבין 222080  
רוחב: בין 629900 לבין 629950  
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 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
2.1.3 נספחים:

- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.  
ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.

## 2.2 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.

## 2.3 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: תוספת 2 קומות למטרת מגורים מעל בניין קיים.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבנין קיים לשם תוספת שתי יח"ד, בהתאם לנספח הבניוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי הבניה בהיקף של 1282.00 מ"ר, מהם 1013.50 שטחים עיקריים ו-168.50 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 2 יחידות דיור.
- 3.7 קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 3.12 קביעת הוראות בגין הקמת גדר לאורך גבול המגרש

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 1864 א המהווה שינוי תכנית המתאר, המקומית.

סה"כ במ"ר			שטחי שירות(במ"ר)			שטחים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1282.00	476.50	805.50	144.71	217.00	51.50	1013.50	259.50	754.00	שטחים מעל למפלס 0.00
									שטחים מתחת למפלס 0.00
1282.00	476.50	805.50	268.50	217.00	51.50	1013.50	259.50	754.00	סה"כ

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

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרם) התשנ"ב, 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 1 מיוחד .
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 7.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :
- 5.2.4 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. כחלק בלתי נפרד מההיתר יוקם בפועל גדר בגובה 1 מ' בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקו רציף בצבע אדום. הגדר תכוסה משני צדדיה באבן טבעית, בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.3 השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורי קיימת או מאושרת.
- 5.4 שלבי ביצוע :
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- 5.5 סטיה ניכרת
- \* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 .
- \* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 .
- \* קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 .
- \* הוראות בדבר מבנה ו/או גדרות להריסה בהתאם לסעיף 7 לעיל הינם מחייבים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002 .
6. חניה
- החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1 .
- 6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1 .

**7. מבנה /או גדר להריסה**

המבנה /או הגדר המסומנים בתשריט, ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה והריסתה כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

**8. עצים לעקירה/ שימור**

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

**9. תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף על האמור בסעיפים (לפי העניין) 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה) 8 (לשימור) שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), 13 (מבנה לשימור) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

**9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:**

**9.1.1** תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

**9.1.2** 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 בניינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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

**10. תקופת התכנית:**

תקפה של תכנית זו למשך 3 שנים (לפי העניין) מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					שם משפחה
דוא"ל	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	
17422	6711285	אבו טור	8016709	דאוד	1-אבו הדואן
17422	6728438	אבו טור	8016706-7	חיליל	2-אבו הדואן

מגיש התכנית					שם משפחה
דוא"ל	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	
17422	6711285	אבו טור	8016709	דאוד	1-אבו הדואן
17422	6728438	אבו טור	8016706-7	חיליל	2-אבו הדואן

עורך התכנית					
מס. רשיון ותאריך	דוא"ל	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי
תוקף הרשיון (חובה לצרף עותק מהרשיון) 33268	17422	6281065	ת.ד. 17422 ירושלים	8080503	חמדאן
					שם משפחה
					אבו הדואן

תאריך: יולי 2006

אדריכל  
חמדאן אבו הדואן  
מס' 33268

משרד חפנים מחוז ירושלים  
7120  
אישור תכנית מס' 2006.0/0  
חועדה המחוזית לחלוקה לאשר את התכנית  
בשיבח מס' 2006.0/0 ביום 6.6.06  
מינהל תכנון