

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מספר 9971  
 שינוי לתכנית מספר 2668

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9971 שינוי לתכנית מספר 2668

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

1.3. שטח התכנית: 1.304 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אל עמוד

1.4.2. גוש: 29987 חלקה: 25

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222950 לבין 223050

רוחב: בין 630750 לבין 630675

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

משרד התכנון והבנייה  
 ירושלים

27-05-2008

### 2.1.3 נספחים :

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100  
תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית חניה .  
התכנית הבינוי הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה מירבי, מספר קומות ומס' יח"ד שהינם מחייבים.

### 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. תמונות מכל החזיתות.

## 3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : תוספת בניה למבנים קיימים.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בניה למבנים קיימים.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 932 מ"ר, מהם 736 מ"ר שטחים עיקריים ו-196 מ"ר שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 תוספת של 7 יחידות דיור ל-7 יחיד מאושרות, סה"כ 14 יח"ד .

3.7. הגדלת מספר הקומות בבניין מסי 1 מ-2 קומות ל-3 קומות, והגדלת מספר הקומות בבניין מסי 2 מ-2 קומות ל-4 קומות .

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה

3.11. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2668 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

שטחי בנייה (מס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)														
יעוד מוגרש	מס' מוגרש	מס' בניין	מס' יחיד	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המבוקש)		שטחי בנייה עקריים		שטחי שרדות**		סה"כ (מ"ר)				
				מפלס	קומות	מאזרח בתכנית מס' 2668 ובהיתר בנייה	מאזרח בתכנית מס' 2668	סה"כ מוצע	סה"כ	מאזרח בתכנית מס' 2668 ובהיתר בנייה	מאזרח בתכנית מס' 2668	מוצע	סה"כ	
אזור מגורים מיוחד			6	1	40%	שטחים מעל למפלס 0.00	713	79	74	153	3	470.3	395.7	866
						שטחים מעל למפלס 0.00-ה	675	30	31	61	4	290.7	445.3	736
			8	2		שטחים מתחת למפלס 0.00-ה	414.3	92	92	92				92
			14		40%	שטחים מעל למפלס 0.00-ה	1388	109	196	306		761	933	1694

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

תערוך לסבלת:

שטחי הבנייה המפורסטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 איזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא איזור 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 :

1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

## 5.3 דרך כפרית :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק לסרוגין הוא שטח של דרך כפרית מאושרת וחלות על שטח זה הוראות תכנית 2668 .

## 5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

## 5.5 סטיה ניכרת

מס' יחידות הדיור ומס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6 חניה

החניה תהיה עילית ו/או עילית מקורה בתחום המגרש הכל כמצוין בנספח מס' 1 .

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.3 תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון ופיתוח המגרש לאישור של אגף "תושיה" בעיריית ירושלים.

6.4 כל העבודות בתחום המגרש ובסמוך לו במסגרת היתר הבניה יתבצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

## 7 מדרגות, גדר להריסה

המדרגות והגדר המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.

## 8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 11 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

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

8.2.3 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.

#### **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 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר  
והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

#### **11. עתיקות:**

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.

#### **12. תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים 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:

בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
חלואני	ראמי	23235567	מזרח י-ם ת.ד. 22040	052-2339499	
עבאסי	מוחמד	80081243	ראס אל עמוד		

בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
חלואני	ראמי	23235567	מזרח י-ם ת.ד. 22040	052-2339499	
עבאסי	מוחמד	80081243	ראס אל עמוד		

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון טל. 862
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53, י-ם	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל אדרין בלום  
 הרכבת 53, ירושלים 3502  
 מס' רשיון טל. 862-6731862  
 פקס. 02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 ד"ר דגדג  
 הפקדת תכנית מס'  
 הועדה המתוזגת החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 1206 ביום 10.11.06  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 ד"ר דגדג  
 אישור תכנית מס'  
 הועדה המתוזגת החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 1206 ביום 05.11.06  
 מינהל תכנון  
 יו"ר הועדה

תאריך: אפריל 2006