



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 10439
שינוי לתכנית מס' 2591

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10439 שינוי לתכנית מספר 2591
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.175 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים שכונה: ואדי גוז, רח' :כאלד בן ואליד 38
 - 1.4.2 גוש 30526, חלקה 39
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 222150 לבין 222100
 - רוחב: בין 633100 לבין 633050

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: 1-250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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.

2.2 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: הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת יח"ד אחת.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ל איזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים בחלקה וקביעת בינוי למבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת יח"ד אחת בשטח החלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 296 מ"ר, מהם 173 שטחים עיקריים ו-123 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות ל 3 קומות.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת הוראות בגין שטח דרך לתחום פנורמה לביטול.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות, מדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 2591. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטח חלקה בדונם	מסי חלקה	יעוד חלקה	
סה"כ			מסי קומות			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים		מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00				
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר			מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00		
296	208.5	87.5	2	2	---	123		173	85.5	87.5	0.00	0.00				
											שטחים / קומות מעל למפלס -ה- 0.00			0.175	39	מגורים מיוחד
											שטחים / קומות מתחת למפלס -ה- 0.00					
296	208.5	87.5	2	2	--	123		173	85.5	87.5						

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

5.2 איזור מגורים מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור

מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2591 לגבי אזור

מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

5.2.1 יותרו הבנויים הבאים בשטח : תותר הריסת מבנה קיים בחלקה, ובנית

מבנה חדש במקומו , בן 3 קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת יחיד

אחת בחלקה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים

בתשריט בקו נקודה אדום .

5.2.2 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל .

5.2.4 מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה יחידת דיור אחת, מודגש בזאת

כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת

בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

5.2.5 מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מסי' 1.

5.2.6 יותר ביטול הקטע לתחום דרך פנורמה המסומן בתשריט בחזית החלקה בקו ירוק עבה מקוטע במצב מאושר .

5.2.7 הוראות בינוי ופיתוח : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.2.8 שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.2.9 סטיה ניכרת :

1- גובה קומת החניה לא יעלה על 2.20 מטר נטו וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2- מסי יחיד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה

6.1 החניה תהיה עילית

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

6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנחה ולא מחייב.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר והבניין המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

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

ב. 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 בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 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.

פרטים

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
שהאבי	נואל חסן	080040587	ואדי אלגוז, רח' כאלד בן אלוליד 38 מיקוד 91193	0522400248	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
שהאבי	נואל חסן	080040587	ואדי אלגוז, רח' כאלד בן אלוליד 38 מיקוד 91193	0522400248	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	מס רישון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
חג' - יחיא	אימן	059973321		02-5816687	100612
משני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות					דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHHO.COM

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפקדת תכנית מס' 10439
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 18106 ביום 29.1.06

תאריך 10.9.2006

מנהל תכנון
 יו"ר הוועדה
 אישור תכנית מס' 10439
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18106 ביום 29.1.06
 יו"ר הוועדה