



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנון תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10230  
שינוי לתכניות מס' 1864 א

**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10230 שינוי לתכניות מספר 1864 א

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

1.3. שטח התכנית: 1.221 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אבו טור

1.4.2. גוש: 29983

חלקות: 11

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222/235 לבין 222/300

רוחב: בין 630/275 לבין 630/200

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")

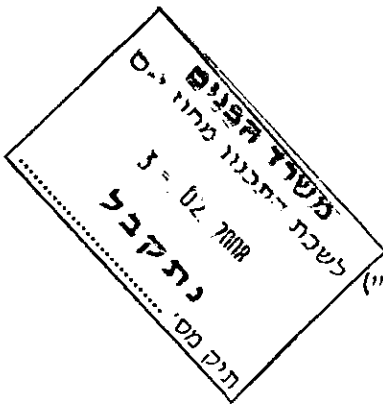
2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

פינוי האספא את נפח הפינוי המוצע.

טיווח, עצים לשימור וצקירה, מתקנים, קירות תמך, אצטרט, מדרכות, מפלסי קרקע.



התכנית הינה מנחה בלבד למעט אס' יח"ד אירסי, אופה ואסכר קואות, קו' פנין,  
שהינם מחייבים.

#### 2.1 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

### 3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית תוספת בניה לבניינים קיימים בשטח.

3.2 שינוי יעוד משטח למגורים 6 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח.

בנין מס'1 : קביעת בניו לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 2 קומות לשם יצירת יח"ד חדשה אחת.

בנין מס'2 : קביעת בניו לתוספת בניה בקומת קרקע וקומת הראשונה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות.

תוספת קומה שלישית לשם יצירת 2 יח"ד.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 942.00 מ"ר, מהם 922 מ"ר שטחים עיקריים

ו-21 מ"ר שטחי שרות.

3.5 תוספת של 6 יח"ד.

3.6 הגדלת מספר הקומות מ 1 ל 3.

3.7 קביעת שימוש עבור מגורים.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10 קביעת הוראות בגין בניינים גדרות ומדרגות להריסה.

4. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשימור.

5. **יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 1864א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10230 זו.



## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזורמגורים 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. **אופה הפנין יחא בהתאם לנספח מס' 1**

2. **הפניה תפוצצ פאפן מרופצת ומסותת, מאותו סוגי און סיתות וכיחול אפן הפנין**

**הק"מ. הפניה פאפן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.**

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

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

## 6. חניה

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

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו **אנחה פלפד וייקפצ לצת הוצאת היתר פניה**.

## 7. בנינים, גדרות ומדרגות להריסה

**הצדד/ות פנינים ומדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר פניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה**

## 8. עצים להעתקה או לשימור

8.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים ללהעתקה ואסורה עקירתם או פגיעה בהם בתיאום עם אנף ש"פע בערית ירושלים כתנאי למתן למתן היתר בניה ראשון בשטח.

8.2. העצים המסומנים בשטח בעיגול ירוק מיועדים לשימור ולא תותר פגיעה ו/או עקירתם.

## **9. תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 ( בנינים וגדרות להריסה), 8 (עצים להעתקה או לשימור) שלעיל, ובסעיפים, 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 הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

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 בנינים, מפלסי בינוי 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 ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3. 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 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.

## **10. רישום התכנית**

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 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### **11. תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 5 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.

### **12. היטל השבחה:**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### **13. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח תתכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

### **14. דרכים:**

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

### **15. קולטי שמש על הגג:**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### **16. הפקעה:**

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.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אל נתשה	עבד אלחקים	080150154	אבו טור	

*[Handwritten signature]*

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אל נתשה	עבד אלחקים	080150154	אבו טור	

*[Handwritten signature]*

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	abughanamoffi	74623
חג יחיא	אימן	59973321	שועפאט		ce@yahoo.com	100612
			ת.ד. 38164			

AL-SULTAN STREET  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUITE

תאריך: 20/10/08

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10230  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 4106 ביום 20/10/08  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 10230  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 4106 ביום 20/10/08  
 יו"ר הועדה