

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10577

שינוי לתכניות מס' 3085

## 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10577  
שינוי לתכניות מספר 3085

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

1.3. שטח התכנית: 1.40 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אל טור-כביש אל שייך ענבר

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 632/525 לבין 632/475

רוחב: בין 224/075 לבין 224/000

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

### 2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

בינוי המבטא את בפה הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית כולל גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, 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

## 3. מטרות התכנית:

### 3.1 מהות התכנית:

שינוי יעוד משטח למגורים 5 מיוחד לשטח למגורים מיוחד.

3.2 קביעת בינוי להקמת בנין מדורג חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסניים, לשם יצירת 16 יח"ד הכל בהתאם לנספח הבניוי המצורף.

3.3 הגדלת שטחי בניה המרביים לבנין ל 2527.61 מ"ר, מהם 1728.33 מ"ר שטחים עיקריים ו 799.28 מ"ר שטחי שרות.

3.4 קביעת בינוי עבור בניה חדשה.

3.5 קביעת קווי בניין חדשים.

3.6 הגדלת מספר הקומות המרביים בשטח מ2 ל 4 קומות מדורגות.

3.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3085 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10577 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סד"כ	מס' קומות							שטחי בניה עקריים (מגורים)			מס' תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)	מס' יח"ד	שטח מגורש בזזים	מס' מגורש	יעד מגורש				
	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	סה"כ	מזע	מזע						מזע			
2068.21	1268.21	800.0	4	2	2	2	2	339.88	239.88	100	1728.33	1028.33	700	700	1.400	16	72%	מזע למפלס 0.00	
	459.40	-----	1	--				459.40	459.40	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2527.61	1727.61	-----	5	2	3	100	1728.33	1028.33	700	700	1728.33	1028.33	700	700	-----	-----	-----	-----	-----

הערות לטבלה:

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3. שלבי ביצוע:

- הפניה תכנן אחר. לא תותר פניה כשלישית.

5.4. סטייה ניכרת

• גופה הפניה מאירבי כצוין פנספח מס' 1 הינו אחייב וכל סטיה אמנו תחשפ כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מס' יחידות הדיור מאירבי מתכנית לו הינו אחייב וכל הדרגה שלו תחשפ כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• קוי הפנין המפורטים בתשריט התכנית הנוג אחייבים, צמזומ השטח שפין גפול מאשרש לפין קו הפנין יחשפ כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6. חניה:

6.1. החניה תהיה בתחום המגרש (תת קרקעית).

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

## 7. תנאים למתן היתר בניה:

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

7.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

7.1.2. 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 בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות

תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3. 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.

#### **8. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תכנית. 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.

#### **9. היטל השבחה:**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### **10. קולטי שמש על הגג:**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### **11. אנטנות טלוויזיה ורדון:**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספה.

### **13. תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 3 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 10577 זו

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גליה	אימאן	080344625	אל טור	אימאן

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גליה	אימאן	080344625	אל טור	אימאן

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	abughanamof fice@yahoo.c	74623
חג יחיא	אימן	59973321			100612	

AL-SULTAN SULAIMAN  
ENGINEERING OFFICE om  
SUPERVISION

התוכנית נבדקה ומוכיחה כמקורה הנדרש  
 אישור הנבדק מ...  
 תאריך: 10/08/2008  
 ביום: 10/08/2008  
 חתום: [Signature]  
 תפקיד: [Title]