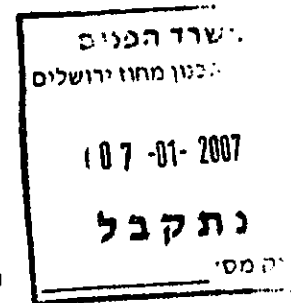


1010222

1



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס' 10967  
שינוי לתכנית מס' 3801

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10967 שינוי לתכנית מספר 3801.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.372 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
  - 1.4.1 ירושלים שכונה: בית צפאפא, רח' איחוד הכפר
  - 1.4.2 גוש 30284 (החלק הלא מוסדר), חלק מחלקה 31 לא מוסדרת, קרקע לא מוסדרת.
  - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 219325 לבין 219300.  
רוחב: בין 628250 לבין 628225.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**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: "התשריטי")
- 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:

מהות התכנית: שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, לשם הכשרת עבירות בניה.

- 3.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ל איזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
  - א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו ולשם בנית חדר מדרגות, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה ראשונה לשם תוספת יחיד אחת ותוספת חדר מדרגות, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית מעל קומה ראשונה לשם תוספת שטח למחסן, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 374.10 מ"ר, מהם 289.40 שטחים עיקריים ו-84.70 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לנספח הבינוי ולבניין הקיים בשטח, כאמור.
- 3.5 קביעת מספר הקומות בבנין ל- 3 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות להריסה.

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 3801. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 10967 ז.

## 5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית		שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
סה"כ			מסי קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)				
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מתחת למפלס	מעל מפלס	0.285	31	מגורים מיוחד
		ר		ר						בתכנית מס' 3801	0.00	0.00			
340.40	197.40	143.00	1	2	51.00	51.00		289.40	146.40	143.00	שטחים / קומות מעל למפלס -ה- 0.00	40%	0.54		זרך
33.70	13.50	20.20			33.70	13.50	20.20				שטחים / קומות מתחת למפלס -ה- 0.00		0.33		מעבר ציבורי
374.10	210.90	163.20	1	2	84.7	64.50	20.20	289.40	146.40	143.00	סה"כ		0.372		סכ"ה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים 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' 3801 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

## 5.2.1 תותרנה תוספות הבנוייה הבאות בבניין:

5.2.1.1 תותר תוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00) לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת חדר מדרגות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

5.2.1.2 תותר תוספת קומה ראשונה (מפלס 3.12+) מעל קומת קרקע לשם תוספת יח"ד אחת חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

5.2.1.3 תותר תוספת קומה חלקית קומת גג (מפלס 6.24+) מעל קומה ראשונה לשם תוספת שטח למחסנים וחד כביסה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

- 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 בבניין יהיה 2 יחידות דיור, 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 כמצוין בנספח מסי'1.
- 5.2.6 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.

## 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 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. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, 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 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.

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 וכיובי 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: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

#### 10. חלוקה ורישום:

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

10.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

#### 11. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ויותר בו מעבר כלי רכב לבניין.

#### 12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת התרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

**פרטים**

**חתימות:**

**בעל הקרקע**

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. סלפון	דוא"ל
סלמן	סלח איברהים	001082742	בית צפאפא, רח' איחוד הכפר ת.ד. 94213.	0522377361	

סלמן סלח

**מגיש התכנית**

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. סלפון	דוא"ל
סלמן	סלח איברהים	001082742	בית צפאפא, רח' איחוד הכפר ת.ד. 94213.	0522377361	

סלמן סלח

**המתכנן**

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. סלפון	מס. רישיון
אבו ג'אם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164.	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181.	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHOO.COM					

**AL-SULTAN SU'AIMAN  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION**

תאריך	15.12.2006
-------	------------

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חפיקת תכנית מס' 10967  
 הועדה המחוזית החליטה לחמקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 2106 ביום 29.1.06  
 נז"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10967  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2106 ביום 29.1.06  
 מינהל הפנים