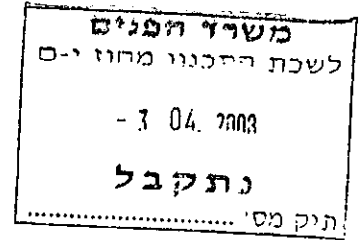


כס' 101020

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



**תכנית מס' 11186**  
**שינוי לתכניות מס' 2302א**

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11186 שינוי לתכניות מספר 2302א.

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

1.3. שטח התכנית: 0.870 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר.

דרך בית לחם הישנה.

1.4.2. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221/575 לבין 221/625

רוחב: בין 627/075 לבין 627/125

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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

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

פיתוח שטח התכנית מבטח את הבינוי הצ"ם יהמוצע, עצים לשימור, 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

## מטרות התכנית:

3.

3.0 מהות התכנית : שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד

3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.2 קביעת בינוי לתוספת קומה וחפירת שטח בקומת קרקע לשם תוספת של 4 יח"ד.

3.3 הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 530.77מ"ר, מהם 433.25 מ"ר שטחים עיקריים ו- 97.52מ"ר שטחי שרות.

3.5 קביעת קווי בניין לתוספת בניה.

3.6 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

3.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

3.8 קביעת שימושים עבור מגורים.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## יחס לתוכניות אחרות:

4.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2302א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 11186 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)	מס' קומות				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מליכ"ת (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ					
1058.53	530.77	527.76	4	1	190.28	97.52	92.76	868.25	433.25	435.0	435.0	0.00	0.00	8	0.870		מגורים מיוחד
1058.53	530.77	527.76	4	1	190.28	97.52	92.76	868.25	433.25	435.0	435.0						

\* הערות לטבלה:

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

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.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

5.2.4 גובה הבנין לא יעלה על 14.10 מפני הקרקע הסופיים.

5.2.5 הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה 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 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיח שטח שבתחום התכנית לרבות הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת מדרכה בגבולות המגרש. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

6.3 מיקום החניה, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. גדרות ומדרגות להריסה:

הגדרות ומדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים לשימור :

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9. אנטנות טלוויזיה ורדון :

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

10. קולטי שמש על הגג :

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

11. תנאים לחתן היתר בניה.

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות ומדרגות להריסה), 8 (עצים להעתקה או לשימור) שלעיל, ובסעיפים, להלן, 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 למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון, 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.

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.

12. רישום התכנית :

12.1.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.

12.2.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.

13.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.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
0522676829	צור באהר عبدالله عيسى	080177637	גמאל	אבו טיר

מגיש התכנית				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
0522676829	צור באהר عبدالله عيسى	080177637	גמאל	אבו טיר

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

תאריך: 07.08.02+

