

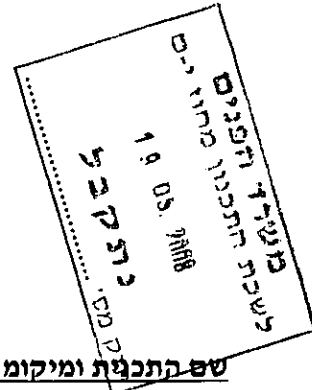
מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות  
של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10097

שינוי לתכנית מס' 2668

שינוי תכנית מתאר מקומית



שם התכנית ומיקומה:

.1

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10097 שינוי לתכניות  
מספר 2668 ושנוי לתכנית מתאר מקומית

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

1.3. שטח התכנית: 1.450 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אלעמוד

1.4.2. גוש: 29989

1.4.3. חלקה: 67

1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222975 לבין 223050

רוחב: בין 630950 לבין 631000

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

.2

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

א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.

ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין, מספר הקומות המירבי, מספר יח"ד ושטחי הבנייה המירביים 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.

ב. תמונות מכל החזיתות.

## מטרות התכנית :

3.

### 3.1 מהות התכנית :

**תוספת בניין חדש בחלקה למטרת מגורים.**

### 3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד ל איזור מגורים מיוחד .

ב. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לשטח לדרך משולבת.

ג. שינוי יעוד מדרך משולבת לאיזור מגורים מיוחד.

### 3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש .

3.4 קביעת **תוספת** שטחי בניה בהיקף של **919.5** מ"ר מתוכם **627.5** מ"ר שטחים עיקריים ו **292** מ"ר שטחי שירות .

### 3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

### 3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 11 יח"ד.

### 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 מאושרות ל 4 קומות מעל המפלס 00 .

### 3.8 קביעת הוראות בגין בניין גדרות ומדרגות להריסה.

### 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 לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2668 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10097 זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה זמינים / קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)														מס' יעוד מגרש	מס' שטח מגרש בונים	מס' יח"ד	מס' תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מעל מפלס למפלס מתחת למפלס 0.00	מס' יעוד מגרש
סה"כ שטחים עקריים ושירות (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שירות			שטחי בניה עקריים										
מאושר / מוצע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
1498	667.5	253	577.5	4	2	55	40	15	—	1443	627.5	253	562.5	2668	0.00	11	1.162	איזור מגורים מיוחד	
252	252	—	—	—	—	252	252	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.288	שטח לדיר ציבורית	
<b>1750</b>	<b>919.5</b>	<b>253</b>	<b>577.5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>307</b>	<b>292</b>	<b>15</b>	<b>—</b>	<b>1443</b>	<b>627.5</b>	<b>253</b>	<b>562.5</b>						

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת.

\*\* שטח מאושר מכח בניין קיים בשטח משנת 1959.

הערות לטבלה:

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 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

## 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

## 5.4 סטיה ניכרת:

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 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## 6 דרכים

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח של דרך משולבת מוצעת.

6.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח של דרך משולבת מאושרת.

6.3 השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

6.4 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך שבתחום שטח התכנית.

6.5 דרך הגישה למגרש שבתכנית תבוצע ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם.

## 7 חניה

7.1 החניה תקבע משותפת לשני הבנינים ותהיה בתחום שטח המגרש.

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

7.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד.

7.4 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור אגף תוש"ה.

## בניין/ גדרות להריסה

8

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

## תנאים למתן היתר בניה

9

**בנוסף** על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (דרכים), 7 (חניה), שלעיל, ובסעיף 12 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

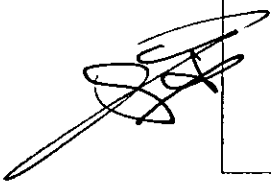
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות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

9.3 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.

<b>10</b>	<b><u>הפקעה:</u></b>
	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.
<b>11</b>	<b><u>סעיף (ת.צ.ר)</u></b>
	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.
<b>12</b>	<b><u>עתיקות:</u></b>
	תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
<b>13</b>	<b><u>קולטי שמש על הגג</u></b>
	א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
	ב. הפתרון התכונני טעון אישר מהנדס העיר.
<b>14</b>	<b><u>שנאים</u></b>
	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.

פרטים:

בעל הקרקע ומגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
שיבאוי	גסאן	080811565	ראס אלעמוד ירושלים		



עורך התכנית:

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. העיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' חאלד בן וליד 4 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il	106439 תוקף: 2.2009

מוחנז שוקר - יאסין  
אדריכל ומתכנן ערים  
מס' רשוי 106439  
טל: 02-6286130

תאריך: 16.04.08

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1007  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 100 ביום 1.10.08  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ג. יוס