



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

תכנית מס' 11392  
שינוי לתכניות מס' 2683א  
שינוי תכנית מתאר מקומית

### שם התכנית ומיקומה:

.1

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11392 שינוי לתכניות מספר 2683א ושנוי לתכנית מתאר מקומית
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 2.256 דונם
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אוס ליסון- גבל מוכבר

1.4.2. גוש: פיסקאלי VII

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223500 לבין 223600

רוחב: בין 627250 לבין 627125

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.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניינים ומספר הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי ושטחי הבנייה המירביים שהינם מחייבים.

#### 2.1.4 נספח תנועה (נספח מסי 2) בקניימ: 1:250,

נספח התנועה ומיקום החניות המסומנים הינם מחייבים וכל סטייה מהאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת.

#### 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:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים ותוספת בניין חדש בן שתי קומות הכל למטרת מגורים. כל הבנוי המוצע בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

#### 3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ל איזור מגורים מיוחד ושטח לחניה פרטית.  
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות חדשות מעל בניין מספר 1, הרחבת דירות קיימות והפיכת שטח מחסנים ומילוי לשטח עיקרי, תוספת שתי קומות לבניין מספר 2 ו בניין חדש (בניין מספר 3) בן שתי קומות מעל מחסנים.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1770 מ"ר מהם 1450 מ"ר שטחים עיקריים ו 320 שטחי שירות.

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יחיד מירבי ל 18 יחיד לכל שטח התכנית.

3.7 הגדלת מספר הקומות בבניין מספר 1 מ 2 מאושרים ל 4 קומות מעל המפלס 00 וקומה אחת מתחתיו ובבניין מספר 2 מ 2 מאושרים ל 3 מעל המפלס 00 וקומה

אחת מתחתיו סה"כ 4 קומות וקביעת שתי קומות לבניין חדש מספר 3 מעל  
המפלס 00 .

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

#### יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן  
ההוראות שבתכנית מספר 2683 א . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות  
תכנית מספר 11392 זו.

**5. יעודי קרקע**

5.1 טבלת יעודי קרקע זמניות בניה מסכמת:

יעד מוגד	מס' חלקה (ארעי)	שטח מוגד ברוגם	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית		שטח בניה עקריים		שטחי שירות		מס' קומות				סה"כ (מ"ר) עיקרי+שירות	מוצע	מאושר			
				מס' יחיד	שטח מוגד	מס' יחיד	שטח מוגד	מעל תמסלס 0.00	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד				מס' יחיד	מס' יחיד	
איזור מוגד	2	1.0	10	22%	22%	1003	283	60	52	112	2	2	0	1	375	740	1115		
				45%	45%	698	67	38	—	—	90	128	1	1	0	182	644	826	
				37%	37%	306	—	15	—	—	65	80	0	2	0	—	386	386	386
				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
תניה פרטית	1	0.130	—	—	—	2007	250	113	—	320	—	—	—	557	1770	2327			
				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. מלרדת לסבלת:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחתימים) התש"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:

מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב 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.

## חניה

6

6.1 החניה תהיה כמסומן בנספח התנועה (נספח מס' 2).

6.2 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.

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

6.4 החניה כולה תהיה בתחום שטח המגרשים.

## גדר להריסה

7

הגדר המסומנת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 9 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

8.2 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 הסרתן, 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.

8.3 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.

**עתיקות:**

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

10

**שטח עם זיקת הנאה לציבור:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגים עם קוים אלכסוניים שחורים הפוכים הוא שטח מגורים מיוחד עם זיקת הנאה לציבור ויותר בו מעבר חופשי לרכבים והולכי רגל ללא הגבלת זמן ואו מקום.

11

**קולטי שמש על הגג**

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

ב. הפתרון התכונני טעון אישר מהנדס העיר.

12

**אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13

**תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 20 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.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
רמדאן	חיאת	080391030	ת"ד 20452 אל-מוקבר ירושלים	0522322163	

*Handwritten signature*

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
רמדאן	חיאת	080391030	ת"ד 20452 אל-מוקבר ירושלים	0522322163	

*Handwritten signature*

עורך התכנית				שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
				עומר	מוהנד	027586007	האלד בן וליד ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il	106439

*Handwritten note:*  
מנהל עורך התכנית  
אדריכל (מתכנן ערים)  
מס.רשיון 106439  
טל: 02-6286130

תאריך: 12.04.2007

*Handwritten notes and stamps:*  
מס.רשיון 106439  
טל: 02-6286130  
מנהל עורך התכנית

*Official stamp and signature:*  
משרד חפנים מחוז ירושלים  
חפיקת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
כשישיבה מס' 1760 ביום 17.6.07  
יו"ר הועדה