

✓

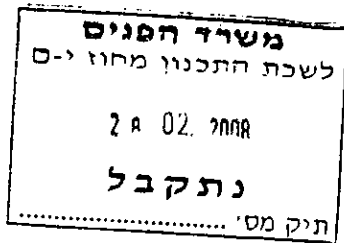
מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית/ תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת/  
תכנית מפורטת

**תכנית מס' 11330**

שינוי לתכנית מס' 2668 ולתכנית מתאר מקומית

**1. תכנית ומיקומה:**



1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11330 שינוי לתכניות מספר 2668 שינוי תכנית מתאר מקומית.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית: 458 מ"ר

מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים - שכונה: ראס אלעמוד

1.4.2 גוש: " חלקה: "

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223-570 לבין 223-520

רוחב: בין 630-810 לבין 630-760

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

**2.1 מסמכי התכנית:**

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100. התכנית כוללת שלושה בנייני מגורים ופיתוח השטח.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מסי יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקוי בנין מירביים. שהינם מחייבים.

### 2.1 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

### מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: קביעת הוראות לבנית בנין חדש.
- 3.2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד
- 3.3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 645 מ"ר, מהם 415.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 230.0 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי ל-3 קומות.
- 3.6. הגדלת מסי יח"ד ל-5 יח"ד
- 3.7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### יחס לתוכניות אחרות:

ל תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2668 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 11330 במקרה של זתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יחיד		מס' קומות		מס' קומות מירבי		מס' קומות מעל		מס' קומות למפלס 00		מס' מדרג בדרום		מס' מדרג		מס' יעוד	
קומות	מס' מירבי	סה"כ (מ"ר)			חלקי שדות			שמושים נלקיים				מס' יחיד	מס' קומות	מס' קומות מירבי	מס' קומות מעל	מס' קומות למפלס 00	מס' מדרג בדרום	מס' מדרג	מס' יעוד								
		מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מאושר	מאושר/מוצע																
1	2	224	243	52	38	14	186	229	2668	מס' בתכנית 2316	מאושר	מאושר/מוצע	5	1	3	.458			אזור מגורים מיוחד								
	1	178	178	178	178							שטחים מעל למפלס ה-00															
												שטחים מחזות למפלס ה-00															
1	3	402	243	230	216	14	186	229				סה"כ					134.		דרך קלימח או טאשרת								
		סה"כ מ"ר 645.0		סה"כ שטח בנייה מוצעת .																							

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

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידוגין 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:

1. גובה הבנין יהא כמצוין בנספח מס' 1 גג הבנין יהא שטוח.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
3. מס' יח"ד המירבי יהא 5. לא תותר תוספת יח"ד מעבר המוצע בתכנית זו.
4. מס' הקומת יהא 3 קומות מעל קומת חניה

5.2.4 עץ בוגר לנטיעה

העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומיקומו הסופי.

## 5.3 סטיה ניכרת

א. 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.

ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת

ג. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות

חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ד. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק

התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

## 6. חניה

החניה תהיה עילית, כמצויין בנספח מס' 1.

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה

## 7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים לפי העניין 5.3 ( סטיה ניכרת ) 6 (חניה) 8 דרכים) 9 (הפקעה

10 ( תחנת שנאים) 11 (אנטנות טלוויזיה ורדיו) 12 (קולטי שמש על הגג) 13 ( היטל השבח

### 14 ביצוע תכנית לצורכי רישום

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

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 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.

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 דרכים:

השטח הצבוע בצבע חול בהיר הוא שטח של דרך מאושרת תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אדומים על הרקע הם שטחי דרך לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

## **9 הפקעה:**

השטחים 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.  
על אף הוראת החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי הציבור מיועדים גם להפקעה, הועדה המקומית ראשית, אסעל כד, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

## **10. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

## **11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

## **12. קולטי שמש על הגג:**

א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

## **13. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 8.1  
לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעהבשל אותם מקרקעין, או 8.2 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 14. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

א. 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.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**פרטים:**

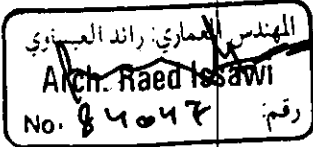
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
סנקרוט	רבחי סעיד	080418692	ראס אלעמוד	02-6289070

*[Handwritten signature]*

**עורך התכנית:**

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
סנקרוט	רבחי סעיד	080418692	ראס אלעמוד	02-6289070

*[Handwritten signature]*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רישיון
עיסאוי	ראיד	080568140	ת.ד. 19963 י-ם	052288 1101	Sasco.ser@gmail.com	84047
<p>ותאריך תוקף הרישיון (חובה לצרף עותק מהרישיון)</p>						
<p>  </p>						

\* בתכניות הכוללות פרטי בניוי - עורך התכנית יהיה אדריכל רשוי בלבד, בעל רישיון בר-תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 11330  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מהי 14-08 ביום 21.9.08  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 24/02/2008 משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 11330  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 807 ביום 25.2.07  
 יו"ר הועדה