



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11746

שינוי לתכניות מס' 2639

1 שם התכנית ותחולתה:

- 3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11746 שינוי לתכניות מספר 2639
- 3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 3.1 שטח התכנית: 0.869 (בדונמים)
- 3.1 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: ואדי אלגו – רחוב אלמקדסי
- 1.4.2 גוש: 30523
- 1.4.3 חלקה: 43
- 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
רוחב: בין 632-637 לבין 632-606
אורך: בין 222-607 לבין 222-570
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית:

- 2.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.3 נספחים:
- 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- 2.3.2 התכנית כוללת:
א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.

2.4 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.

2.5 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.
ג. טופס הצהרת מתכנן.

3 מטרת התכנית:

3.1 מהות התכנית:

הריסת בניין קיים על החלקה והקמת בניין חדש למגורים ומסחר.

3.2 שינוי יעוד הקרקע מאיזור מגורים 5. ל איזור מגורים מיוחד ולחזית מסחרית.

3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף/חניה. בהתאם לנספח הבנוי.

3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2168 מ"ר, מהם 1507 שטחים עיקריים ו- 661 שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 תוספת של 11 יחידות דיור ושטח למסחר.

3.7 קביעת שימושים עבור מגורים ומסחר.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2639 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11746 זו.

5 יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע חבניות בניה מסכמת:

חברות	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטחי בניה מאושרים (מוצעים (מ"ר)												מס' יחיד	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי מעל מפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור מוגרם מיוחד																																													
	מתחת למפלס 00	מעל למפלס 00	סה"כ (מ"ר)			חלקי שירות			שימושים עיקריים			מס' מאושר /מוצע																																																					
			סה"כ	סק"ה	אחר	תניה	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע		מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע																																										
56	48		1211	470	139	35	139	35	487	1072	435	שטחים מעל למפלס 00	14	1	4	0.869	43																																																
																								מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע																					
																																													1698	470	626	35	139	35	487	1072	435	שטחים מתחת למפלס 00	14	1	4	0.869	43						

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

5.2 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר כמפורט בסעיף 5.3 להלן.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף/חניה לשם יצירת 14 יחידות דיור ושטח למסחר בקומת קרקע.
2. שטחי הבניה המירביים הם 2168 מ"ר כמפורט בטבלה.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
5. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בעומק 70 ס"מ למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מס' 1.

5.3 חזית מסחרית:

בחזית המגרש המסומן בתשריט בצבע סגול תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בהתאם למצויין בנספח הבינוי וחלות עליה ההוראות הבאות:

בחזית המסחרית תותרנה חניות למסחר קמעונאי, שירותים ומשרדים שאין בהם מטרד למגורים.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5 גמישות:

- יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח בינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.6 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 החניה תהיה בתחום המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1 .
- 6.2 מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן 1/1.
- 6.3 החניה למסחר תהיה מופרדת מהחניה למגורים.
- 6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה .

7 בנין, גדר, מדדגות להריסה :

הגדר/המדדגות והבניין המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה נכרת) 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל, ובסעיף 9, (תוקף התכנית) 10, (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקניימ 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 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.

8.4 תנאי להיתר בניה הינו תיאום התכנון עם אגף שפ"ע לעניין הגינון.

9 תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 10 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.

10. 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.
ע"פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק
מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות לקבלת
הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חתימות:**בעל הקרקע****יורשי מר אליאס מחמד פרחאת**

<u>מס' טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
054-4395407	ואדי אלגוז- ירושלים	028385318	פראחאת	פואד
		080421654	פראחאת	קדסייה
		080581994	פראחאת	פאיז
		080402720	פראחאת	מחמד פווי
		080421670	פראחאת	פחירי
		080421662	ארנאוט	פאדייה
		023495922	גיושה	פאתנה
		080637119	פראחאת	אסמאא
		080637127	פראחאת	פאיזיה
		080637150	פראחאת	פוזאן
		080637168	פראחאת	פהמי
		080637176	פראחאת	פאאק
		080728967	פראחאת	פריד
		026290957	פראחאת	מחמד
		080637134	פראחאת	פואז
	080637142	כאלותי	פריאל	

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
פואד	פראחאת	028385318	ואדי אלגוז- ירושלים	054-4395407

[Handwritten signature]

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישוי
חג יחיא	אברהים	059916429	ירושלים - צאלאח אלדין 10 ת.ד 20911	02-6260363 072-2126658 052-5813832	100379

~~אברהים/חג יחיא~~
~~מ.ר. 100379~~

Email: ibrahimh@012.net.il

תאריך : 28.07.2008

