

✓  
151662

**מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מס' 10073**  
**שינויי לתוכנית מס' 2302 א'**

**1. שם התכנית ומקום:**

1.1. תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 10073 שינוי לתוכנית מס' 2302 א'

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

1.3. שטח התכנית: 1.764 דונם

1.4. מקום התכנית:

1.4.1. שם היישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2. קרקע שאינה רשומה.

1.4.3. קוואורדיינטות על פי רשות ישראל החדשה:

אורך: בין 221720 לבין 221650

רוחב: בין 627130 לבין 627180

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

2.1. מסמכים התכנית:

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

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, העורך בקנה מידה 1:250 (להלן: "התשריט")

### **2.1.3 נספחים :**

#### **2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ : 100:1**

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המביטה את נפח הבינוי המוצע ותכנית חניה. התכנית הינה מנהה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' ייח"ד שהינם מחייבים.

### **2.2 יחס בין מסמכיו התכנית:**

כל מסמך ממוכני התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סטייה בין מסמכי התכנית יהול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובמושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סטייה ביניהם – יהולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### **2.3 מסמכיו רקע נלוויים :**

لتכנית נלוויים המסמכים הבאים, כrukע, שאיננו חלק ממוכני התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיות.

### **3. מטרות התכנית:**

3.1. מטרות התכנית: בניית 2 מבנים בניין אחד למגורים ובניין אחד לבית ספר פרטי.

3.2. שינוי יעוד מאזרם למגורים 5 לאזרם למגורים 2 מיוחד ולשתח למוסד.

3.3. קביעת בינוי עבור 2 בניינים.

3.4. קביעת תוספת שטחי בנייה למגורים בהיקף של 406 מ"ר, מהם 359 מ"ר שטחים עיקריים ו- 47 מ"ר שטחי שירות. קביעת סה"כ שטחי הבניה למגורים ל- 664 מ"ר מהם 582 מ"ר שטחים עיקריים ו- 82 מ"ר שטחי שירות.

3.5. קביעת שטחי בנייה למוסד בהיקף של 1016 מ"ר, מהם 936 מ"ר שטחים עיקריים ו- 80 מ"ר שטחי שירות.

3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

- 3.7. תוספת של 3 יחידות דירות לסך הכל של 6 יחידות דירות.
  - 3.8. הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4.
  - 3.9. קביעת שימוש עבורי בבית ספר פרטי בשטח למושך.
  - 3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
  - 3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - 3.12. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
4. **יחס לתוכניות אחרות:**
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים (לרובות השינויים) וכן ההוראות שתכנית 2302 אי. במקורה של סטיירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

		סבב דיבת אדר, כתובות מאמרטן מטראנס (דוח)		סבב דיבת גדרהם כתובות קומות (דוח)		סבב דיבת טבתון כתובות קומות (דוח)		סבב דיבת גדרהם כתובות קומות (דוח)		סבב דיבת גדרהם כתובות קומות (דוח)		סבב דיבת גדרהם כתובות קומות (דוח)		סבב דיבת גדרהם כתובות קומות (דוח)		
מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר
332	161	171	3	2	2	41	23	18	291	138	153	291	139	152	0.00-1	0.60%
332	163	169	—	1	—	41	24	—17	—	—	—	—	—	—	0.00-1	40%
1016	506	510	4	3	3	80	34	46	936	472	464	—	—	—	0.00-1	—
1680		850													6	

## 5. גני, גנדי

אוסף גני גנדי וכתובות קומות:

**5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם בפסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד.**

**5.2.1 השימושים המותרים באזורי זה הם מגורים.**

**5.2.2 קומת הקרקע בבניין מס' 2 מיועדת למילוי ואטימה.**

**5.2.3 במנת מס' 2 יותר חלל מקורה בגובה קומה לצורכי אוורור מתחת לשטח הדרך הציבורית כמסומן בספח הבניין.**

**5.2.4 החניה של בניין המגורים תנתן בוגרש למוסד.**

**5.2.5 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.**

**5.2.6 הוראות בגין ופיתוח:**

**1. גובה הבניין יהיה כמפורט בספח מס' 1.**

**2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין המקוריים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה**

**5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למוסד.**

**5.3.1 השימושים המותרים באזורי זה הם בית ספר פרטיזן ו/או גן ילדים.**

**5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.**

**5.3.3 הוראות בגין ופיתוח:**

**1. גובה הבניין יהיה כמפורט בספח מס' 1.**

**2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין המקוריים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.**

**5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.**

**5.5 שלבי ביצוע:**

**הבנייה תבוצע בהינך אחד, לא יותר בנייה בשלבים.**

**5.6 גמישות:**

**5.6.1 יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בספח הבינוי (בספח מס' 1)**

לעת מטען היתר בניה תווסף קומת מקלט תה  
קרקיי מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקנות  
הג"א לעת מטען היתר בניה. שטחי הבניה של קומת  
המרתף כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה  
המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

#### 5.7 סטיה ניכרת

מס' ייחidot הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדרה שלו תחשב כסטיה  
ニיכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-  
2002.

#### 6 חנינה

החנינה תהיה עילית מקורה הכל **מצויין** בנספח מס' 1.

6.1 מספר מקומות החנינה יקבע על פי התקן התקף לעת מטען היתר בניה.

6.2 מיקום החנינות, **מצויין** בנספח 1, הינו מנחה בלבד ויאקבע לעת הוצאה היתר  
בניה.

#### 7 מבנה, גדר להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בתשייט להריסה, יורשו כתנאי להוצאה היתר בניה  
ע"י מגישי היתר.

#### 8 תנאים למטען היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חנינה),  
שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), להלן, תנאים למטען היתרי בניה הניס:

8.1. תנאים למטען היתר בניה בכל מגרש המועד לבניה הם :

8.2.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה  
המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

8.2.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח למגרש, בקנה מידה 1:100, לאישור מהנדס  
הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים,  
מפלסי ביןוי ופיתוח, מפלסי צורות, פירוט קירות תומכים,  
חתכים, חזיות, תכנון החנינה, הנדרשות ותכנית שיוך חנינה, ציון  
מיקום ייחוד מיזוג אויר פנימיות וחיצונית ואופן הסתרתן,  
מיקום מתקני אספה, צוברי גז, ארכוניות למערכות תשתיות ואופן  
שילובם בחזיותות, הגדרות צורות פרטיות שתואCMDנה לח"ד, גינון  
ונטייעות, פרטים מחיבים לביצוע פרגולות, אופן אחד לכל

הבניין, סימון פתרון מעליות, פרטី בניה, מיקום וצורה של מסתורី כביסה.

8.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרכן, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשנית) המצוים בתוך תחומי המקראין ובסמוך למקרהין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולן חשלם (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים וASHIM וכובי תחינה תת קרקעית. בעל הייתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבירוים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

#### 9. הפקעה:

9.1. שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 10. רישום

10.1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תציג') שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

10.2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשותה המקומית לגבות הוצאות הכנסת התציג' והוצאות הרישום מגישי הבקשה להיתר, בתנאי לממן היתר בניה ראשוני בשיטה.

#### 11. עתיקות:

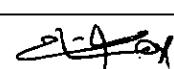
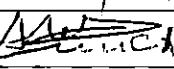
תנאי מוקדם להוצאה היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות במתחיב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

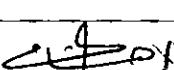
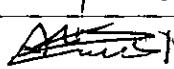
#### 12. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאשר 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.

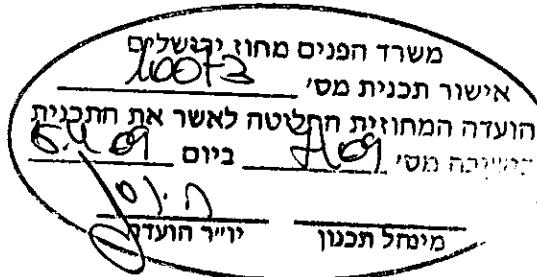
פרטים:

חתימות:

בעלי הקרקע						
חתימה	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם המשפחה	רבייעה
	050 5275453	צור באחר	80654858	האשם	רבייעה	
	057-7275453	צור באחר	80681992	עאטף	רבייעה	

מגיש התכנית						
חתימה	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם המשפחה	רבייעה
	( 054 5275453 )	צור באחר	80654858	האשם	רבייעה	
	057-7275453	צור באחר	80681992	עאטף	רבייעה	

עורך התכנית						
שם פרטי	שם המשפחה	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם המשפחה	טלפון
רונאל	אורטיכלים	הרckaת 53, נו <sup>נ</sup> שאיל 1862 י-ם	27790	דואיל	רונית	ronela@netvision.net.il



תאריך: 15.7.08