

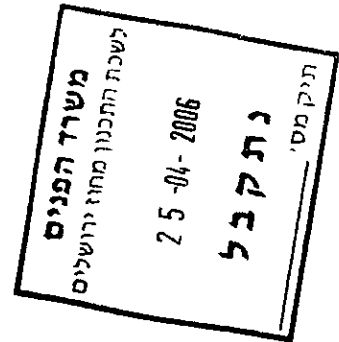
1009462

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 6379

שינוי לתכניות מס' 2683א'



**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 6379 שינוי לתכניות מספר 2683א'
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.859 (בדונמים)
  - 1.4 מיקום התכנית: גיבל אלמכבר
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גיבל אלמוקבר
    - 1.4.2 גוש טבעי
- חלקות(בשלמות) ----
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 223016 לבין 223050  
רוחב: בין 628669 לבין 628723  
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")

## 2.2 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 מהשטח.

## 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית : תוספת קומה והרחבת הבניה הקיימת.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 3.

3.3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח' דיור חדשות לבניין, הכל בהתאם לניספח הבינוי מס' 1.

3.4. קביעת קו בניין מירבי לתוספת.

3.5. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו המזרחית של הבניין הקיים בקומות הקרקע התחתונה ובקומת הקרקע העליונה, לשם הרחבת יח' הדיור הקיימות, הכל בהתאם לניספח הבינוי מס' 1.

3.6. הגדלת שטחי בניה מרבית וקביעתם ל 626.60 מ"ר.

3.7. הגדלת מס' קומות מירבי בבניין מ2 קומות ל3 קומות, הכל בהתאם לניספח הבינוי מס' 1.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה ועצים לעקירה.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 2683א' (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 6379 זו.

5. יעודי קרקע

6. טבלת יעודי קרקע וחכאות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש ברוטו	מס' מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)					
מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מותרת למפלס	מפלס מ.ס.כ	מס' איזור מגורים			
163.74	215.05	קומה אחת	קומה אחת	-	-	163.74	215.05	0.00	48.09%		5	0.78759	3
32.76	215.05	קומה אחת	קומה אחת	-	-	32.76	215.05	0.00	31.46%				
196.50	430.10	קומה אחת	2 קומות	-	-	196.50	430.10	0.00					

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרות אדן ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

\*\* שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

הערות לטבלה:

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

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לצורך מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כל תכניות המבנה כולל חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100, כמו כן יפורטו פרטי אבן טיפוסיים למבנה.

## 5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיכף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

## 5.4 סטיה ניכרת:

- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1,2 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.

## 5.5 הוראות נוספות:

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

## 6 חניה

- קביעת 5 מקומות חניה בשטח המגרש, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## 7 גדר, מדרגות להריסה

האלמנטים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר. בניה ע"י בעלי הזכויות באלמנטים שמיועדים להריסה.

## 8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע) 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר, מדרגות להריסה), תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

9.1.2 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 הסתרתן, 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.

9.1.3 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 סולריים), 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.

## **10 הפקעה:**

10.1 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.

## **12. תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 3 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.

## **13. תצ"ר**

- 13.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוד שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 13.2 לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר להוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתק בניה ראשון בשטח.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	ז
באשיר	מוחמד עלי	0801628100	גבל אל מוכבר 679	054-347225 02-6714756	

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	ז
באשיר	מוחמד עלי	0801628100	גבל אל מוכבר 679	054-347225 02-6714756	

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
יונס	חזם	05697784	ת.ד. 54374 ירושלים	02-6277912	Asswar1@yahoo.com	41091

תאריך:

יונס חזם  
אדריכל - ד.מ. 41091  
עארה 30025  
טל: 06/353195

משרד חפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6279  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1106 ביום 11/06  
מינהל תכנון  
יגיד הועדה

משרד חפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 6279  
הועדה המחוזית החליטה לתפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1106 ביום 11/06  
יושב הועדה