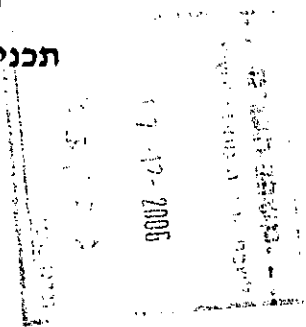


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 10112
שינוי לתכנית מספר 2683 א'



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10112 שינוי לתכנית מספר 2683 א'

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

1.3. שטח התכנית: 1.057 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גיבל מוכבר

1.4.2. קרקע שאינה רשומה.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223075 לבין 223135

רוחב: בין 628500 לבין 628525

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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים :

2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100

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

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.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : תוספת בניה למבנה קיים.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מיוחד.

3.3 שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים מיוחד.

3.4 קביעת בינוי עבור תוספת אגף חדש בן שלש קומות לבניין הקיים.

3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 761.5 מ"ר, מהם 729 מ"ר שטחים עיקריים ו-32.5 מ"ר שטחי שירות. וקביעת שטחי בנייה מרביים ל 1121.5 מ"ר, מהם 1055 מ"ר שטחים עיקריים ו 66.5 מ"ר שטחי שירות.

3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים חדשים.

3.7 תוספת של 3 יחידות דיור לסך הכול של 5 יחידות דיור .

- 3.8 קביעת מס' הקומות ל-3. 2 מעל ה-0.00 ואחת מתחת ל-0.00.
- 3.9 קביעת שימוש עבור גן ילדים בקומת המרתף של בניין המגורים.
- 3.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.11 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומועדים (מ"ר)															תכנית בניה	מס' יחיד	שטח מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			מכיל מפלס 0.00						
סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה	מוצע	מאושר בהיתר בניה	מאושר בתכנית 2683 א'	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה	מאושר בתכנית 2683 א'	סה"כ	מוצע		מאושר בהיתר בניה	מאושר בתכנית 2683 א'	מכיל מפלס 0.00			
727	452.5	274.5	429	2	2	40	32.5	7.5	75	687	420	267	354	שטחים מעל למפלס 0.00	5	0.944	אזור מיוחד	
394.5	309	85.5	0	1	1	26.5		26.5		368	309	59		שטחים מתחת למפלס 0.00-ה				
1121.5	761.5	360	429	3	3	66.5	32.5	34	75	1055	729	326	354	סה"כ	5		סה"כ	

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 המורבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום בפסים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים. בקומת המרתף יותר שימוש לגן ילדים כמסומן בנספח הבינוי.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

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

5.4 השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול ועודו יהיה כמסומן בתשריט.

5.5 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.6 גמישות:

5.6.1 יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.6.2 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת מקלט תת קרקעי מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקנות הג"א לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של המקלט בקומת המרתף כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.7 סטיה ניכרת

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

החניה תהיה עילית מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 מבנה, גדר להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי ההיתר.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (גמישות), 5.7 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

8.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, 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.

8.2.3 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.

9. הפקעה:

9.1. 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.

10. רישום

10.1. 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.

10.2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. 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.

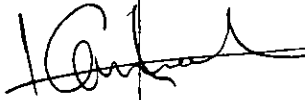
12. תוקף התכנית

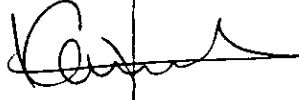
תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.

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
עויסאת	כאמל	080652431	גיבל מוכבר	050-5245007	
					

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
עויסאת	כאמל	080652431	גיבל מוכבר	050-5245007	
					

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53, י-ם	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל אדר' כליים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6738570 פקס. 02-6738570

תאריך: מרץ 2005

עדכון: מאי 2006

