

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11108
שינוי לתכנית מס' 2683א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11108 שינוי לתכנית מספר 2683א.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.103 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: שכ' אלמכבר,

- 1.4.1 רח' , שכ' אלקנאבר, גבל אלמכבר
 - 1.4.2 אין גוש וחלקה, קרקע לא רשומה.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 223825 לבין 223775
רוחב: בין 628275 לבין 628225
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, שטחי הבינוי וקונטור המבנה, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

מהות התכנית: תוספת קומה ראשונה מעל קומת הקרקע וקומה חלקית בקומה שניה לשם יצירת יחיד אחת בקומה ראשונה ושטח למחסן וחדר כביסה בקומה שניה.

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מיוחד.

3.1 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה ראשונה (מפלס +2.86) מעל קומת הקרקע לשם תוספת יחיד אחת חדשה לבנין, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה (מפלס +5.98) מעל קומה ראשונה לשם יצירת שטח למחסן וחדר כביסה, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.

3.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-435 מ"ר מהם 422 שטחים עיקריים ו-13 שטחי שרות.

3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לבניין הקיים בשטח, כאמור.

3.4 קביעת מס' הקומות המירבי בבנין לשלוש קומות מעל קומת מרתף.

3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.7 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2302 א (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 11108 ז.ו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 11108 ז.ו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)									תכסית		שטח חלקה בדונם נטו	מס' חלקה	יעוד חלקה
סה"כ	סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)				
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00			
								מאושר בתכנית מס' א2683					
357	228	116	2	2	13		228	116	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00 -ה-		0.523		מגורים 6
78		78						78	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00 -ה-				
435	228	194	2	2	13		228	194	סה"כ				

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

5.2 איזור מגורים מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור

מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2683 לגבי אזור

מגורים 6, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

תותרנה תוספות הבנייה הבאות בבנין :

א. תותר תוספת קומה ראשונה מעל קומת קרקע במפלס +2.86 לשם תוספת

יחיד אחת בהתאם למפורט בנספח מס' 1 לקיים בשטח.

ב. תותר תוספת בניה בקומה שניה במפלס +5.98 לשם תוספת חדר כביסה ומחסן

בהתאם למפורט בנספח מס' 1 לקיים בשטח.

5.2.1 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל .

- 5.2.3 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- 5.2.4 מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות , גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס'1.
- 5.2.5 הוראות בניוי ופיתוח : הבניה תוצפה באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.2.8 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.3 גמישות:

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

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה עילית
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנחה ולא מחייב.

7. גדר, מדרגות להריסה

הגדר המסומן בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות .

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ג. 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.

חתימות:פרטים

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
כונבר	עבד מוחמד	080741762	גבל אלמקבר מיקוד 97415	0522282726	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
כונבר	עארף עבד מוחמד	080665573	גבל אלמקבר מיקוד 97415	0522282726	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
חג' יחיא	אד' אימן	059973321	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	02-5816687	100612
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות					

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN STUDIO

תאריך	20/5/2007
-------	-----------

משרד המכונים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4408
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 207 ביום 28.5.07
מיחל תכנון
יו"ר הועדה