

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית מס' :

6353א

עם הוראות תכנית מפורטת

שינוי לתכניות מס' 6353

שינוי לתכניות מס' 2591

שינוי תכנית מתאר מקומית

שם התכנית ומיקומה:

.1

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 6353א שינוי לתכניות מס' 6353 ושינוי לתכנית מס' 2591 ושינוי לתכנית מתאר מקומית גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.847 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שיך ג'ראח רחוב: נששיבי
- 1.4.2 גוש מס' 30134
- חלקה מס' 38 (חלק)
- מגרש ארעי מס' 3
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 222125 לבין 222165
רוחב: בין 633595 לבין 633635
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

.2

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100, התכנית כללת:
- א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.
- ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין, מספר הקומות ושטחי הבנייה שהינם מחייבים.

2.1.4 גיליון אחד של חישוב שטחי בנייה, הערוך בק"מ 250:1.

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.

מטרות התכנית:

3.

3.1 מהות התכנית:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 4 ל איזור מגורים מיוחד .

3.3 קביעת בינוי עבור הרחבת דיור ותוספת קומה חדשה .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 445 מ"ר, מהם 362 מ"ר שטחים עיקריים ו 83 מ"ר שטחי שירות .

3.5 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 6 יח"ד לכל המגרש .

3.6 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות מעל המפלס 00 .

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 6353 ו-2591. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 6353 א זו.

5. יעודי קרקע

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																	
מאושר מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות				שטחי שרתי**			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה עקריים שטחי בניה מאושר בתכנית 1 6353 2591	מל מפלס מ.ס.ס 0.00	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
		סה"כ	מוצע	מאושר	מס' קומות	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר						
986	394	592	3	1	2	32	32	32	32	954	362	592	0.00	6	0.847	3	איזור מגורים מיוחד
116	51	65	1	—	1	116	51	65	—	—	—	—	0.00	—	—	—	—
1102	445	657	4	1	3	83	65	954	362	592	0.00	סה"כ					

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת.

** 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 המירכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי :

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

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות:

• לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 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.

6 חניה

6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכלל כמצויין בנספח מס' 1.

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

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

7 גדר להריסה

הגדר המסומנת בתשריט בקו צהוב מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה) שלעיל, ובסעיפים 9 (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, 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.

8.3 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.

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.

תקפה של תכנית זו למשך 20 שנה 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:

בעלי הקרקע			
שם	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אלפרד יוסף מסלם רוברט יוסף מסלם דג'אני הדאיה	080747280	ת.ד. 20390 ירושלים	050-209858
	080000706	ת.ד. 20390 ירושלים	050-209858
	080083306	מלון נשינל פאלאט-רח, אלזהרה 4	02-5273273

מגישי התכנית			
שם	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אלפרד יוסף מסלם רוברט יוסף מסלם דג'אני הדאיה	080747280	ת.ד. 20390 ירושלים	050-209858
	080000706	ת.ד. 20390 ירושלים	050-209858
	080083306	מלון נשינל פאלאט-רח, אלזהרה 4	02-5273273

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' אלוהרה 8 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il	106439
						חוקף: 15.02.06

מוחלף עומר - יאסין
אוטו מסלם מתכנן עדיין
מס' רשוי 106439
טל: 02-6286130

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1R 6286
תאריך: 24.7.2007
מס' 802-07
מס' 106439