

1009921

ביקור
זמני בבין
18/12/07

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11196

שינוי לתכנית מס' 2683 א, 8541 ולתכנית מתאר מקומית

05-07-2007

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11196 שינוי לתכנית

מספר 2683 א, 8541 ולתכנית מתאר מקומית.

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

1.3. שטח התכנית: 7.470 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גיבל אלמוכבר

1.4.2. גוש - קרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 629/625 לבין 629/475

רוחב: בין 224/100 לבין 223/875

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: 500 : 1 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 250 : 1

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין ושטחי הבניה 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תכנון מתחם מגורים בהיקף של כ-44 יחידות דיור, חלקן קיימות.
- 3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולשביל ציבורי להלכי רגל עם זכות מעבר לרכב
- 3.3. קביעת בינוי עבור 6 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 44 יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 4835 מ"ר, מהם 4153 מ"ר שטחים עיקריים ו- 682 מ"ר שטחי שרות, וכן שטח למבנה ציבור בהיקף של 780 מ"ר 650 מ"ר שטחים עיקריים ו- 130 מ"ר שטחי שירות.
- 3.5. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/ עצים לעקירה/לשימור

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2683א ותכנית 8541 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חזויות בניה מסכמת:

מ"ר	מ"ר	שטח מגורש	מס' יח"ד	תכנית בניה מקומית (אחוז משטח המגורש)		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ (מ"ר)	שטח בניה נוסף	שטח שירותי**	מס' קומות	מ"ר	שטח בניה עקודים	מ"ר	שטח בניה נוסף ומס' קומות מאושרים ומאושרים (מ"ר)
				מסל	מסל										
מגורים	1	5.65	8	55	11	3	3	532	508	24	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	2	0.484	4	41		3	3	505	435	70	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	3	0.949	10	43		3	3	994	854	140	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	4	0.881	8	45	10	3	3	833	793	40	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים						3	3	994	854	140	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
								90							
								923	793	130	3	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

941	3	74	867	שטחים / קימות מעל למפלס 0.00	7	38	6	0.964	5	מגורים
70		70	---	שטחים/קימות מותרת למפלס ה-0.00						
1011	3	144	867	סה"כ						
740	3	44	696	שטחים / קימות מעל למפלס 0.00	9	44	8	0.774	6	מגורים
70		70	---	שטחים/קימות מותרת למפלס ה-0.00						
810	3	114	696	סה"כ						
700		50	650	שטחים / קימות מעל למפלס ה-0.00	14	38	0.508			מבנה
80		80	---	שטחים/קימות מותרת למפלס ה-0.00						צינור
780	4	130	650	סה"כ						

תעריף לסבלה:

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

5.2 . השטח הצבוע בתשריט בצבעים כתום וחום בפסים באלכסון הוא אזור הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. לא יתאפשרו גגות רעפים.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.

3. חניה תת קרקעית תחופה באדמת גן עומק של 0.5 מ' למטרת גינון, כמסומן בנספח מס' 1.

5.3 דרכים.

5.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

5.3.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.

5.4 שטח ציבורי פתוח.

5.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים שתי וערב באלכסון הוא שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.

5.5 שטח לבניין ציבור.

5.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. השימושים שיותרו במגרש הנם למטרות קהילה, רווחה או בריאות ויקבעו ע"י עריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

2. תותר הקמת בניין ציבורי אחד בן ארבע קומות.

הכל בהתאם לנספח מס 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

יש לציין כי הנספח הינו מנתח בלבד למעט קוי הבניין, מספר הקומות וגובה הבנייה.

שטחי הבניה המרביים הם 756 מ"ר כמפורט בטבלא שלעיל.

5.6 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 תת קרקעית/ עילית/ מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנתח בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדרת/ והבנייה/ים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (גמישות), 5.6 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:

- 8.1.1 ביצוע בפועל של הדרך עד תחום המגרש בתיאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים.
- 8.1.2 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית ירושלים- לבין מגישי התכנית/ בעלי הקרקע.
- 8.1.3 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
 - תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון - דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
 - תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

8.2 – 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 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.

8.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 וכיובי 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 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

10 קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

11 הפקעה:

11.1 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 רישום:

- 12.1** 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.
- 12.2** לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

פרטים:

מגיש התביעה:

080423528

עבדאת מוסא

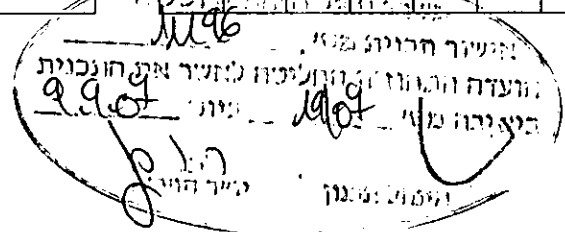
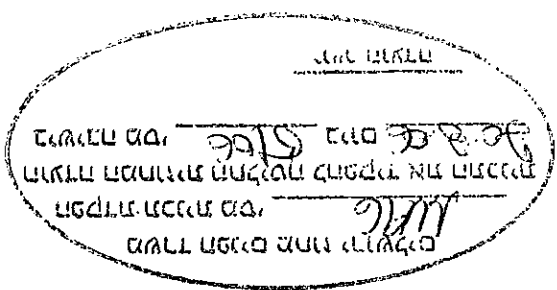
חתימות בעלי הקרקע:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דיו"ל	מס רשיון ותאריך תוקף רשיון
עבדאת	עלי	080423538	גיבל מוקבר	05228619	D_son@netvision.net.il	66610
עבדאת	מוסא	080423528	גיבל מוקבר			
עבדאת	עו	29901683	גיבל מוקבר			
עבדאת	עלי	080423538	גיבל מוקבר			
קונבר	אעיד	086093911	גיבל מוקבר			
עסמה	משהארה	04098949	גיבל מוקבר			
קונבר	סבאח סבאח	024705386	גיבל מוקבר			
קונבר	מוסא מוחמד	080650831	גיבל מוקבר			

עורך התביעה:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דיו"ל	מס רשיון ותאריך תוקף רשיון
דוידיון	שמואל	055630578	התעשייה 2	02-6734303	D_son@netvision.net.il	66610

מארי



4/1/07

תאריך: