

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם
הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10062

שינוי לתכניות מס' 2683א

שינוי לתכנית מס' 2691

שינוי תכנית מתאר מקומית

שם התכנית ומיקומה:

1.

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10062 שינוי לתכניות מספר 2683א ותכנית מספר 2691 ושינוי לתכנית מתאר מקומית

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

1.3. שטח התכנית: 0.496 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל מוכבר

1.4.2. גוש: פיסקאלי III

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223240 לבין 223265

רוחב: בין 628900 לבין 628935

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.

2.1 מסמכי התכנית:

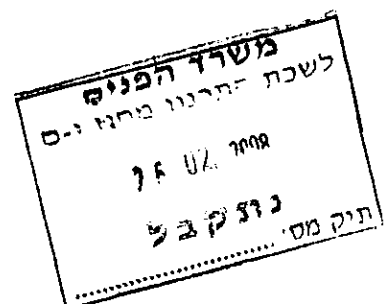
2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

תכנית בינוי ופיתוח מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד, גובה המבנים ושטחי הבנייה שהינם מחייבים (נספח מס' 1), הערוך בקנ"מ: 1:100, התכנית כללת:

א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.

ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.



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:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 מיוחד ל איזור מגורים מיוחד. שינוי

3.3 קביעת בנוי עבור תוספת שתי קומות חדשות ל בניין קיים.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 355 מ"ר מהם 325 מ"ר שטחים עיקריים ו 30 מ"ר שטחי שירות .

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 4 יח"ד.

3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות מעל המפלס 00.

3.8 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2683א ובתכנית מספר 2691 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10062 זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																				
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שדות			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה עקריים									
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע							
198.5	30.5	168	2	—	2	15	—	183.5	15.5	168	—	168	—							
324.5	324.5	—	2	2	—	15	—	309.5	309.5	—	—	—	—							
523	355	168	4	2	2	30	—	493	325	168	—	168	—							
												שטחים/קומות	0	35 %	4	0.496	מס' מגרש	יעוד		
												מעל למפלס	0.00	0.00					מגרש	
												מתחת למפלס	0.00	0.00					מגרש	
												שטחים/קומות	0.00	0.00					מגרש	
												מתחת למפלס	0.00	0.00					מגרש	
												סה"כ	168	—	30	—	325	168	—	מגרש
												סה"כ	168	—	30	—	325	168	—	מגרש

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת.
הערות לטבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגים 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 סטיה ניכרת:

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.

6 חניה

6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל 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 גדרות להריסה

הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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), 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 אישורו.

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 בנינוי 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 לית"ד, 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 /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 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 התש"יח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

תקפה של תכנית זו למשך 10 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
זחאיקה	שאהין	034306851	אל-מוקבר ירושלים		

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
שקיראת	פהד	034306851	אל-מוקבר ירושלים		

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' חאלד בן וליד 4 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il	106439 תוקף: 15.2.2008

מחנך עומר - יאסין
אדריכל ומתכנן ערבי
מס' רשיון 106439
טל: 02-6286130

תאריך: 3.02.08

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10000
הועדה המוועדת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 24/07 ביום 20/07
מינהל ומנגון
יו"ר חטיבה