

✓ 1010137

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10547

שינוי לתכניות מס' 2683 א

**שם התכנית ומיקומה:**

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10547 שינוי לתכניות מספר 2683 א

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.908 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר

1.4.2 קואורדינטות:

אורך: בין 222/750 לבין 222/800

רוחב: בין 628/325 לבין 628/375

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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

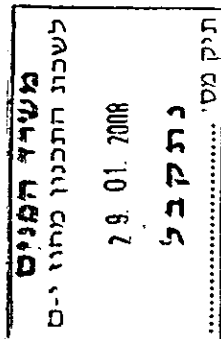
2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע

פיתוח שטח התכנית של גיזון מתקנים קירות תמך מעברים מדרגות מפלסי קרקע

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, 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

## 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית הגדלה באחוזי הבניה המותרים לפי הת.ב.ע. המאושרת כולל הגדלה במס' הקומות.

3.2. שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים מיוחד.

3.3. קביעת בנוי עבור מגורים.

3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1361.50 מ"ר, מהם 1108.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-253.50 מ"ר שטחי שרות.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת בינוי עבור בנין חדש למגורים לשם יצירת 10 יח"ד חדשות.

3.7. הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות מאושרות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

3.8. קביעת שימוש עבור מגורים.

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 של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2683א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10547 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע והכיוות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	סה"כ (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה עקריים	שטחי בניה	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח חלקה בדיונס	מס' חלקה	יעוד מגרש
			סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)				מוצע	מאושר							
מאושר + מוצע	מאושר * בתכנית מס' 2683	מוצע	מאושר + מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683	מוצע	מאושר + מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2683	מחלת למפליס 0.00				
1163.5	804.5	4	55.50	18.50	37.00	1108	767.50	340.5	19.0%	44.95%	10	0.908	1	מגורים מיוחד		
198.00	107.0	4	198.00	91.00	107.00				שטחים /קומות מעל למפליס 0.00	שטחים/קומות מעל למפליס 0.00						
1361.5	911.5	4	253.50	109.50	144.00	1108	767.50	340.50	סה"כ							

הערות לטבלה:

\*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

\*\*שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן הוצאת היתר בניה

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין 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. גובע הבנינים לא יעלו על גובה 15.32 מ (לפי נספח הבנוי המצורף).

2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6. חניה

החניה תהיה עלית בתחום המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מיקום החניות הינו מנתה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## 7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

7.1.2. 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.

7.1.3. 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.

## **8. רישום התכנית**

8.1. 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.

8.2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 8.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר.

## **9. תוקף התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 5 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
אבו דהים	סלאח אלדין	033713124	גבל אלמכבר	

*Handwritten signature*

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו דהים	סלאח אלדין	033713124	גבל אלמכבר	

*Handwritten signature*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	abughanamoffice	74623
חג יחיא	אימן	59973321			@yahoo.com	100612

AL-SULTAN SULEIMAN  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION

*Handwritten signature*

תאריך: 07-01-2008

משרד חכמים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10544  
 הועדה והמחוזיות וההליכה לשדר את התכנית  
 בישיבה מס' 88107 גיור 11/07/08  
 מיחל תכנון יו"ר הועדה