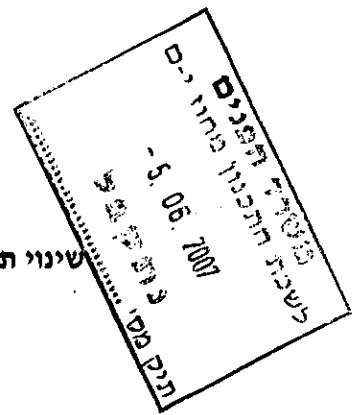


101042



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 6793
שינוי לתכניות מס' 2316

ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 6793 שינוי לתכנית מספר 2316.

1.2. שטח התכנית: 0.836 דונם

1.3. מיקום התכנית:

1.3.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אלעיסאויה

1.3.2. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223-500 לבין 223-450

רוחב: בין 634-050 לבין 634-000

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נילויים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

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

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:200 התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנתה בלבד למעט מסי יחיד המירבי גובה ומספר הקומות קויי בנין שלבי ביצוע ואחוזי בניה 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 מכל החזיתות.
- ג. טופס הצהרת מתכנן.
- ד. מסמך חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: תוספת קומה בבניין קיים ותוספת בניה להרחבת דיור ושינוי שימוש קומת המרתף למגורים .

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד .

3.3 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לדרך משולבת.

3.4 הגדלת מסי קומות מ-2 ל-3 קומות + קומת מרתף.

3.5 שינוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

3.6 תוספת של 3 יחידות דיור סה"כ – 7 יחידות.

3.7 קביעת שימוש עבור מגורים .

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 שבתכניות 2316 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 6793 זו.

אזור מגורים מיוחד :

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול חום 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

2. גובה הבנין המרבי 767.70 מ"ר מעל פני הים בהתאם להנחיות משרד הבטחון.

5.2.4 קולטי שמש על הגג :

• תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג השטוח בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

• פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5.2.5 היטל השבחה :

• הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

• לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

5.3 שלבי ביצוע :

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיא ביצוע החניה בפועל.

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.

• קוי 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 דרך משולבת :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אדומים לסירוגין הוא שטח דרך משולבת בהתאם להוראות תכניות בתוקף.

7 חניה:

החניה תהיה על קרקעית בתוך שטח המגרש לפי נספח מס' 1 .
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

8 תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 ו/או תעודת גמר:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.2.3 (2), 5.4 (סטייה ניכרת),
7 (חניה), שלעיל, ובסעיף 9 (עתיקות) ו 11 (בניין, גדר, מדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

8.1 – תנאים למתן היתר בניה הם:

- 8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר 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 שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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.
- 8.1.4 תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה ביצוע החניה בפועל.
- 8.1.5 תנאי למתן היתר בניה מותנה באשור תוכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.

9 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.

10 הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11 בנין, גדר, מדרגות להריסה:

הגדר, הבניין והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

חתימות:

בעלי הקרקע

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
חמדאן	אסמעיל	080418353	עיסויה ירושלים	02-5818061
חמדאן	אסחאק	080418361		

Handwritten notes in Arabic script on the left side of the table.

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
חמדאן	אסמעיל	080418353	עיסויה ירושלים	02-5818061

Handwritten signature in Arabic script below the second table.

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מ.ר.
חגי יחיא	אברהים	059916429	ירושלים - צאלאח	02-6260363	100379
			אלדין 10	072-22126658	
				052-5813832	

Handwritten notes in Arabic script, including a signature and the number 1800379.

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מסי
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 28/07 ביום 28/07
 מינהל תכנון

כתובת דואר: טייבה 40400 ת.ד. 5273.

Email: ibrahimh@012.net.il

משרד חפנים מחוז ירושלים
 תאריך: 28.05.2007
 הפקדת תכנית מסי
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 28/05 ביום 28/05
 מינהל תכנון