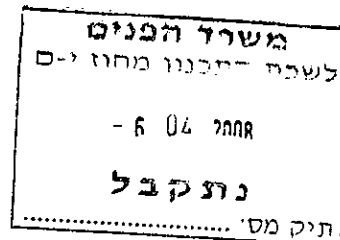


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

**תכנית מתאר מקומית עם
הוראות של תכנית מפורטת**

**תכנית מס' 10063
שינוי לתכניות מס' 2683א
שינוי תכנית מתאר מקומית**

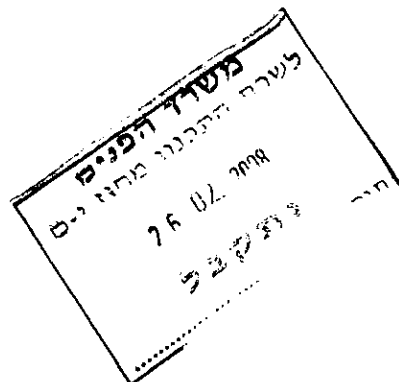


1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10063 שינוי לתכניות מספר 2683א ושינוי לתכנית מתאר מקומית
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.268 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 223505 לבין 223565
 - רוחב: בין 628540 לבין 628585

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 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 מנחה, למעט מס' יח"ד, גובה המבנים ושטחי הבנייה (נספח מס' 1) 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.

מטרות התכנית:

3.

3.1 מהות התכנית:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :

שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 מיוחד ל איזור מגורים מיוחד .

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בנייה בקומה א' בניין מספר I והרחבת קומות קיימות

בבניין מספר II ותוספת שתי קומות לשני המבנים .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 975 מ"ר מתוכם 852 מ"ר שטחים עיקריים ו

123 מ"ר שטחי שירות .

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 8 יח"ד.

3.7 הגדלת מספר הקומות בבנין מספר I מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות

מעל המפלס ומעל קומת מרתף מחסנים ובבניין מספר II מ 2 הקומות המאושרים

ל 3 קומות מעל ה 00 ו קומה אחת מתחת ל 00 ומעל קומת מרתף חניה.

3.8 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2683 א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10063 ז.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב והום 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:

מסי 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

6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל כמצויין בנספח מסי 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 דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

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 10 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

9.2 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 מיוזג 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.

9.3 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.

10 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

11 תוקף התכנית

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:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
שקיראת	פהד	080628662	אל-מוקבר ירושלים		

[Handwritten signature]

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
שקיראת	פהד	080628662	אל-מוקבר ירושלים		

[Handwritten signature]

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

[Handwritten notes and stamps]
מזכיר עומר - יאסין
אדריכל ומתכנן ערים
מס' רשוי 106439
טל: 02-6286130
תוקף: 15.2.2008

תאריך: 3.2.08
10063
24-07
25.11.07
[Handwritten signatures and stamps]