

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' מק/11284

שינוי לתכניות מס' א'2302

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/11284 שינוי לתכניות מספר א' 2302

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.671 דונם

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: אום טובא

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221/925 לבין 221/975

רוחב: בין 626/525 לבין 626/575

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

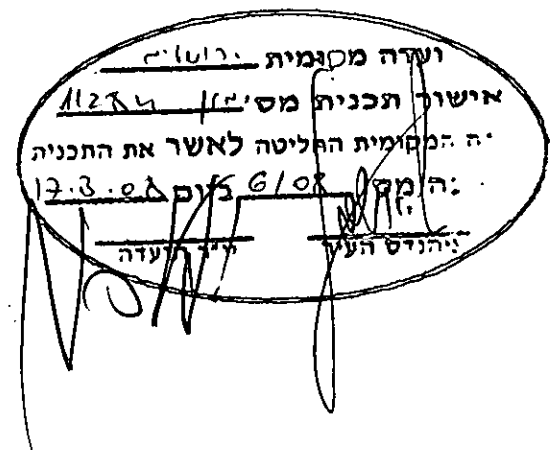
א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250

ב. 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.



3. מטרת התכנית:

- א. מהות התכנית: שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח בהתאם להוראות סעיף 62א'א(4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ג. קביעת הוראות בגין מחסן ומדרגות להריסת.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2302 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר מק/11284 זו.

5. אזור מגורים 5 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם פסים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר 2302 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור ועליהם איקס שחור מבוטלים בזאת
 3. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
 4. אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ב. מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ג. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. שלבי ביצוע
- הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה
4. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תתכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

6. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. חניה

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

7. מחסן ומדרגות להריסה

המחסן והמדרגות המותחמים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המקדם שבניהם.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5-ב' (מס' יח"ד), 5(ג-ד) (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (מחסן ומדרגות להריסה) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה בשטח :

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי תאורה /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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו טיר	נאסר	080098833	אום טובה	

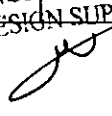


מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו טיר	נאסר	080098833	אום טובה	



עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	abughanamoffi	74623
חג יחיא	אימן	59973321	שועפאט		ce@yahoo.com	100612
			ת.ד. 38164			

AL-SULTAN SULTANIAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION



תאריך: 25/04/08