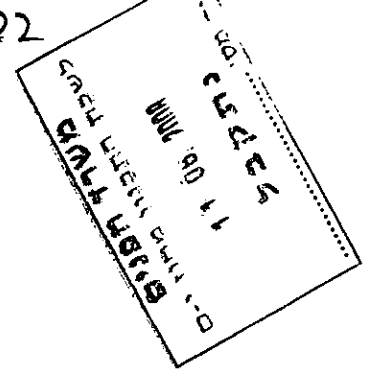


6/10  
19/10/08

1012322



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 10754

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
שינוי לתכנית מס' 2691  
שינוי תכנית מתאר מקומית

שם התכנית ומיקומה:

.1

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10754 שינוי לתכנית מספר 2691 ושינוי לתכנית מתאר מקומית
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.305 דונם
- 1.4. מיקום התכנית:

- 1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל מוכבר
- 1.4.2. גוש: פיסקאלי III חלקה: 1 ארעי
- 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 222895 לבין 222950  
רוחב: בין 629165 לבין 629210  
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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100, התכנית כללת:
  - א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.
  - ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין, מספר יח"ד ושטחי הבנייה 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.

## מטרות התכנית:

3.

### 3.1 מהות התכנית:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים ומסחר.

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

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת קומת חדשה מעל בניי קיים והרחבת בניין קיים .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1163 מ"ר מתוכם 958 מ"ר שטחים עיקריים

למגורים, 117 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו 88 מ"ר שטחי שירות .

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 9 יח"ד לכל החלקה .

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

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 2691 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10754 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שירותיים			שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם		מס' מגרש
		מאוסר	מוצע	סה"כ	מוצע	מאוסר בהקלה בהיתר	מס' מגורים	מס' מסחר				סה"כ	
1540	2	377	88	1452	117	958	51	326	0.00	9	1.305	1 ארעי	איזור מגורים מיוחד
1075	2	377	88	1452	117	958	51	326	0.00	—	—	—	—
1540	2	377	88	1452	117	958	51	326	0.00	—	—	—	—

\* 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 בתכנית ובהיתרים) התעני"ב 1992.

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים ומסחר.

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 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 מסי 1 .

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

6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנתח בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.4 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

## 7 סככה/גדרות/מדרגות להריסה

הסככה/הגדרות/מדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**בנוסף** על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), , 6 (חניה), שלעיל, ובסעיף 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 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 שתוצמדה ליחיד, 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 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.

### **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.

**איכות הסביבה**

10

א. תכנית להיתר בנייה של קומת המסחר תכלול בית היתר ציון מיקום פירי אוורור, מיקום המערכות המכאניות, פרטי השילוט המסחרי ועוד.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות וסביבה לעניין האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

**תוקף התכנית**

11

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
עבידאת	ספייה	080351844	אל-מוקבר ירושלים		

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
עבידאת	ספייה	080351844	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: 15.2.2009

תאריך: 8.05.08

מזכיר עומד - יאסין  
אדריכל מתכנן ערים  
מס' רשוי 106439  
טל: 02-6286130

10/5/08  
4/5/08  
הי (ס)