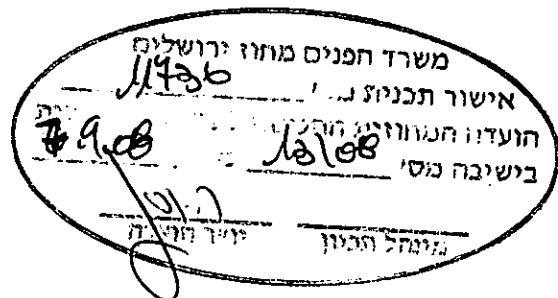
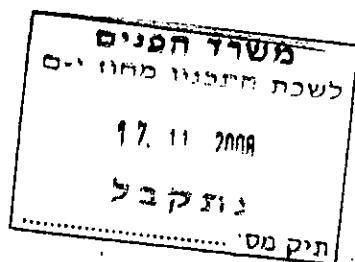


מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11736
שינוי לתכנית מספר 2691

1. שם התכנית ומיקומה

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 11736 שינוי לתכנית מס' 2691.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 1.215 דונם.
- ד. מיקום התכנית:
ירושלים שכונה: גיבל מוכבר.
קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:
אורך: בין 223.000 לבין 223.050.
רוחב: בין 629.750 לבין 629.825.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
3. תכנית בינורי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.
4. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) ערוכה בקני"מ 1:250. תכנית התנועה והחניה מבטאת הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית ובתחום ההשפעה שלה.
- התכנית מנחה למעט מיקום החניה שהינו מחייב.

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

3. מטרות התכנית

- א. מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספת בנייה בבנין לשם תוספת 3 יח"ד ומחסנים.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים 5 מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת 3 קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
 2. חפירת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
- ד. קביעת קווי בניין, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם על 887.97 מ"ר (מתוכם 741.36 מ"ר שטחים עיקריים ו-146.61 מ"ר שטחי שרות).
- ו. הגדלת מספר יחידות הדיור מיח"ד אחת ל-4 יחידות דיור.
- ז. מוצע 4 קומות מעל קומת מחסנים.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- י. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 2691. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11736 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	סה"כ		שטחי שרות		שטחי בנייה עיקריים		שטחים/קומות מעל 0.00	שטח מתחת למפלס 0.00	תכנית מירבית (אחוז משטח המגורש מעל מפלס 0.00)	שמושים	מס' יחיד	שטח מגרש בלזום	יעוד מגרש		
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע									
4	863.88	641.88	222.00	92.44	50.44	42.00	771.44	591.44	180.00	שטחים/קומות מעל 0.00	16.71%	מגורים	4	1.215	אזור מגורים 5 מיוחד
1	75.61	75.61		54.17	54.17		21.44	21.44		שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00					
5	887.97	665.97	222.00	146.61	104.61	42.00	741.36	561.36	180.00	סה"כ					

תערוך לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לחעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

6. אזור מגורים 5 מיוחד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2691 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת 3 קומות עליונות (מפלסים +3.04, +6.08, +9.12) לשם תוספת 3 יחיד חדשות.
 2. חפירת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - ג. זכויות הבנייה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 - ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 4 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.
- ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג 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:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
4. תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

7. חניה.

- א. החניה תהיה עילית הכל כמצוין בנספחים מס' 1, 2.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

8. גדר ומבנה להריסה

הגדר והמבנה המותחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית עי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 6ד' (מספר יחידות דזור), 6 ו-3 (שלבני ביצוע), 7 (חניה), 8 (גדר ומבנה להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

א. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. 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 בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות 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, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה, ואו 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 גבוה) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשים 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.

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

ד. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית מפורטת לקטע דרך הגובל עם המגרש לאישור מח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים.

תנאי לטופס 4 יהא ביצוע הדרך הנ"ל.

לא תתאפשר חסימת דרך קיימת שעוברת דרך המגרש.

ה. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור אגף תוש"יה.

ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תצ"ר.

פרטיםחתימות

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון
נסאר	ג'הד מוחמד יחיא	080718224	גיבל מוכבר	0522247373

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון
נסאר	ג'הד מוחמד יחיא	080718224	גיבל מוכבר	0522247373

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקפו
אקנין	משה	12105086	החליל 11 מעלה אדומים	5354805	Moshe@aknin- arch.co.il	11080 (15.2.09)

משה אקנין
ארכיטקט מתכנן ערים
מ.ר. 11080

תאריך: 10.01.2008