

10/593

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9818

שינוי לתכנית מס' 2683א

שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9818 שינוי לתכנית מספר 2683א

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.605 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר

1.4.2 קואורדינטות:

אורך: בין 223/350 בין 223/425

רוחב: בין 628/825 לבין 628/875

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

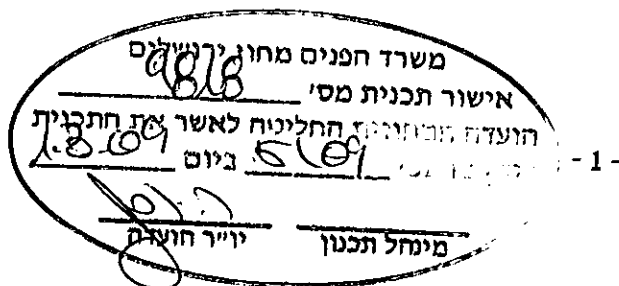
2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע



התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבני, גובה ומספר קומות, קוי בנין, 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 .

3. מטרות התכנית:

3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מיוחד.

3.2 קביעת הבנויים הבאים בשטח :

א. תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

ב. תוספת קומה שלישית לשם יצירת יח"ד חדשה.

ג. תוספת קומה עליונה חלקית לשם יצירת חדר אחת כביסה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.

3.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 531.00 מ"ר, מהם 475.00 מ"ר שטחים עיקריים

ו-56.00 מ"ר שטחי שרות.

3.4 קביעת קווי הבניין חדשים לתוספת בניה.

3.5 תוספת של 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד.

3.6 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 מעל קומת מרתף.

3.7 קביעת שימוש עבור מגורים.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה

3.10. שינוי מפלסים מהיתר בניה מס' 47515 .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות שבתכניות א2683 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9818 זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום 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. גגות המבנה שטחים
 2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
 3. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.
 4. קומה רביעית חלקית.
 5. תבוצע אנטנה מרכזית אחת, לא תותר הקמה של אנטנה נוספת.
 6. קווי הבניין כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום.
 7. תותר הצבה של קולטים לדודי שמש בגגות ובתנאי שיהיו חלק אנטיגראלי מתכנית הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/ או מי טעמו.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

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. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מיקום החניות הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

7.2 הגשת תכנית לפיתוח שטח שמיועד לדרך בגבולות המגרש עם התחברות לדרך קיימת סטוטורית, ביצוע תכנית הנ"ל ע"י ועל חשבון היזם.

7.3 הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

7.4 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 וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.5 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.

7.6. תיאום עם רשות העתיקות.

8. הפקעה:

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

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
חירבאווי	פרג	080868246	גבל אל מוכבר	

محمد الحياوي

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
חירבאווי	פרג	080868246	גבל אל מוכבר	

محمد الحياوي

עורך התכנית*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om	74623
חג יחיא	אימן	59973321				100612

אבו גנאם מחמד

אדריכל

74623 ר מ

25.04.09

תאריך: