

10546

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10546
שינוי לתכנית מס' 2683 א

שם התכנית ומיקומה:

2.1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10546
שינוי לתכנית מספר 2683 א

1.1. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.2. שטח התכנית: 0.716 דונם

1.3. מיקום התכנית:

1.3.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר

1.3.2. קואורדינטות:

אורך: בין 223/650 לבין 223/700

רוחב: בין 629/300 לבין 629/350

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.2 מסמכי התכנית:

2.2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.2.3 נספחים:

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

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע

פיתוח שטח התכנית של גינון מתקנים קירות תמך מעברים מדרגות מפלסי קרקע

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

מטרות התכנית :

3.

3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למגורים מיוחד.

3.2 קביעת בנוי לבנית בנין בן 4 קומות למגורים לשם יצירת 4 יח"ד.

3.3 קביעת בינוי עבור בניה חדשה.

3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 723.94 מ"ר, מהם 637.97 מ"ר שטחים עיקריים

ו- 85.97 מ"ר שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין חדשים לבניה חדשה.

3.6 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4.

3.7 קביעת שימוש עבור מגורים.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

יחס לתוכניות אחרות :

4.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2683א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10546 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)															
מוצע	מאושר	מס' קומות		שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקיפים		מס' תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	בתכנית מס' 2683/א	בתכנית מס' 2683/א						
402	288	4	2	30	21	371.34	266.63	מאושר	מס' 2683/א	0.00	מתחת למפלס	מעל מפלס ס.ס.	4	0.716	מגורים מיוחד
402	288	4	2	30	21	371.34	266.63	מאושר	מס' 2683/א	0.00	מתחת למפלס	מעל למפלס 0.00	4	0.716	מגורים מיוחד

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב 1992

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. גובה הבנינים לא יעלה על הגובה המפורט בנספח הבינוי.

2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.

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), 7 שלעיל, ובסעיפים, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

7.1.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

7.1.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

7.1.3. הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה אל המגרש מכביש קיים/סטוטוטורי, ותכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, לאישור מח' הדרכים ומח' להסדרי תנועה.

7.1.4. 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.

7.1.5. 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.

8. 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.

9. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10. אנטנות טלוויזיה ורדון:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספה.

11. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

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

12. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 5 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

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה געביס	שם פרטי מחמד	ת.ז. 080268246	כתובת ערב סוואחרה- גבל אלמוכבר	מס.טלפון

מס 111

מגיש התכנית				
שם משפחה געביס	שם פרטי מחמד	ת.ז. 080268246	כתובת ערב סוואחרה- גבל אלמוכבר	מס.טלפון

מס 111

עורך התכנית*						
שם משפחה אבו גנאם	שם פרטי מחמד	ת.ז. 80441975	כתובת ירושלים	טלפון 02-5816687	דוא"ל abughanamof fice@yahoo.c	מס.רשיון 74623 100612

AL-SULTAN SU'AIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION
om

תאריך: 05.02.09

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10546
תועדה הרחובות החליטה לאשר את התכנית
ביום 2008
מינהל תכנון
יו"ר תועדה