



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

תכנית מס' 10291

שינוי לתכניות מס' 2683 א'



1 שם התכנית ותחולתה:

3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10291 שינוי לתכניות מספר 2683 א'

3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3.1 שטח התכנית: 0.628 (בדונמים)

3.1 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: גבאל אלמוקבר

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223-375 לבין 223-325

רוחב: בין 627-050 לבין 627-090

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית:

2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית")

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

2.3 נספחים:

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

2.3.2 התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.

2.4 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.

2.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות
- ג. טופס בדיקה עצמית של תנאי סף.
- ד. טופס הצהרת מתכנן.

3 מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הרחבת דיור לבנינו מגורים קיים.
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 6. ל איזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 597 מ"ר, מהם 580 שטחים עיקריים ו- 17 שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 2 יחיד מ 3 ל 5 יחיד.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 3 לסה"כ 4 קומות.
- 3.8 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 תוספת 2 חדרים במפלס +3.24
4. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2683א' (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10291 ז

יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע והצוות בניה מסכמת:

תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגורש)	תכנית בנייה מירבית מעל למפלס 00	סכ"מ (מ"ר)	חלקי שירות				שימושים עיקריים		מאושר / מוצע	מס' יחיד	מס' קומות מירבי	מס' קומות מעל מפלס 00	שטח חלקה ב'דונם	מס' חלקה	טבעי	אזור מגורים מיוחד					
			סכ"מ	אחר	תניה	מוצע	מאושר	מוצע									מאושר				
53	52	368	212	17	17	17	368	212	שטחים מעל למפלס 00	5	-	4	0.628	טבעי							
																מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר
																368	229	17	17	368	212
סכ"מ שטחי בנייה מאושרים ומוצעים 597																					

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתולים) התשע"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חל / חום 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה 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

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. למעט במקרים בהם יש החלטת ועדה מנומקת לסטות מהתקן התקף

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה

7 גדר, מדרגות להריסה

הגדר/ המדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה),

7 (גדר, מדרגות להריסה) שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 – תנאים למתן היתר בניה הם:

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

8.1.2 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 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, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3 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.

9 תוקף התכנית

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.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אלעפיפי	חליל	086079563	גבאל אלמוקבר רימונא ראציס ת.ד. 29107 ירושלים	052-2770403

[Handwritten Signature]

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אלעפיפי	חליל	086079563	גבאל אלמוקבר רימונא ראציס ת.ד. 29107 ירושלים	052-2770403

[Handwritten Signature]

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישוי
חג יחיא	אברהים	059916429	ירושלים-צאלאח אלדין 10	02-6260363 052-5813832	100379

אברהים חג יחיא
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום 10/01/08

[Handwritten Signature]

מינהל תכנון
יו"ר המדח

כתובת דואר: טייבה 40400 ת.ד. 5273.
Email: ibrahimh@012t.net.il
תאריך: 07.01.2008