

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10017

שינוי לתכנית מס' 2683 א'

1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10017 שינוי לתכניות מספר 2683 א'

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.516 (בדונמים)

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: גבל אלמוקבר

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223/750 לבין 223/800

רוחב: בין 628/250 לבין 628/325

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

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

2.3 נספחים:

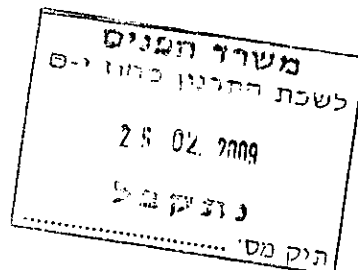
2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

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.

ג. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.



2.4 יחס בין מסמכי התכנית :

כלמסמך 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 – 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. הצהרת מתכנן
- ג. טופס בדיקה עצמים

3. מטרת התכנית :

- 3.1. מהות התכנית : הקמת מסגד בן 2 קומות .
- 3.2. שינוי יעוד הקרקע משטח נוף פתוח לשטח למסגד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור מסגד- אולם תפילה וצריח.
- 3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 809 מ"ר, מהם 582.34 שטחים עיקריים ו-226.66 שטחי שירות.
- 3.5. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. קביעת שימושים עבור החלקה למסגד.
- 3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2683א (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 10017 זו במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח

למוסד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למסגד.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. הסדרת גישה למגרש ותכנון מפורט של פתרון חניה בתאום ואישור אגף תושייה שבעריית ירושלים.
- ב. 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.
- 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 דרכים

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. לא תתאפשר כניסה למגרש מהכביש האמרקאי.
- ג. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

7 חניה

- 7.1 החניה תהיה תוך שטח המגרש הכלל כמצויין בנספח מס' 1.
- 7.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה
 - 7.2.1 יסומן במגרש מקום חניה לנכה 650/450 כולל גישה לרחבת כניסה
 - 7.2.2 תוסדר רמפה בשיפוע 8% לכל היותר לכניסה הראשית למסגד
- 7.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- 7.4 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש עבור התקן התקף לעת הוצאת ההיתר עבור המסגד.
- 7.5 לא תתאפשר כניסה למגרש מהכביש האמריקאי.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 7 (חניה), שלעיל, ובסעיף 9 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתר בניה הם:

- 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 שתוצמדנה 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 מרכזיות 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 וכיובי 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.

8.4 תנאי למתן היתר בניה במפלס +0.70 יהיה תא שירותי נכים תקני גברים/נשים

9 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.


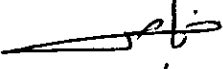
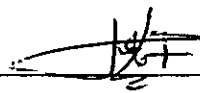
10 הפקעה:

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.



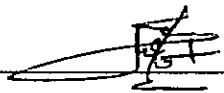
11. רישום, וחלוקה

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט .
- 11.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

בעל הקרקע


<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>
שקיראת	עלי	080651821	גבל אלמוקבר	
קונבר	נאצר	080734734	גבל אלמוקבר	
אסרור	אסמעיל	086084167	גבל אלמוקבר	

מגיש התכנית

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>
שקיראת	עלי	080651821	גבל אלמוקבר	
קונבר	נאצר	080734734	גבל אלמוקבר	
אסרור	אסמעיל	086084167	גבל אלמוקבר	

עורך התכנית

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>	<u>מס' רישוי</u>
עיסאווי	ראיד	080568140	ת.ד. 20779	0522881101	84047


 المهندس المساري: رائد المساري
 Akh. Raed Issawi
 رقم 84047

תאריך: 15.02.2009

משרד חפנים מחוז גרושלים
 אישור תכנית מס' 10014
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 3109 ביום 15.02.09
 מינהל תכנון יו"ר הועדה 