

101078

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11872
שינוי לתכניות מס' 2683 א

שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11872
שינוי לתכניות מספר 2683 א

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

1.3. שטח התכנית: 0.951 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר ערב אס-סוואחרה

1.4.2. קואורדינטות:

אורך: בין 223/425 לבין 223/500

רוחב: בין 628/825 לבין 628/850

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

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

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

2.1.3 נספחים:

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

בינוי המבטא את נפת הבינוי המוצע

פיתוח שטח התכנית, גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, 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

3. מטרות התכנית:

3.1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מיוחד.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 למעבר ציבורי להלכי רגל.

3.3. קביעת בנוי להקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות לשם יצירת 6 יח"ד חדשות.

3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 771.0 מ"ר, מהם 730.0 מ"ר שטחים עיקריים

ו- 41.0 מ"ר שטחי שירות.

3.5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.

3.6. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 .

3.7. קביעת שימוש עבור מגורים.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2683א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 1872א.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה קוללים		שטחים/קומות מעל למפלס 0.00					
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מפלס	מס' תכנית	מס' מגרש	יעוד
476.0	295.00	3	2	27.67	12.67	448.0	282.38					0.00			
476.0	295.00	3	2	27.67	12.67	448.0	282.0								מגורים מיוחד

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) 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 הבניינים לא יעלה על גובה המצויין 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 תת 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 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 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 אישורו.

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

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

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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.4. 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. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם אלכסוים שחורים הוא שטח למעבר ציבורי להלכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב.

9. 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

10. 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.

11. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. אנטנות טלוויזיה ורדון:

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

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

14. 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.

15. תמ"א 4/ב/34 מי נגר:

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
חרבאוי	עומר	023308786	גבל אלמקבר-	

[Handwritten signature]

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
חרבאוי	עומר	023308786	גבל אלמקבר-	

[Handwritten signature]

עורך התכנית*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
אבו גנאם	מחמד	804419	ירושלים	02-5816687	abughana	74623
חג יחיא	אימן	75			moffice@y	100612
		59973			ahoo.com	
		321				

אבו גנאם מחמד

אדריכל

ר.מ. 74623

[Handwritten signature]

תאריך: 20.05.09

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11872
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 07-09 ניום 5.4.09
 מיחל תכנון יו"ר הועדה