

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11308
שינוי לתכניות מס' 2683א

שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11308 שינוי לתכניות מספר 2683א
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.640 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר

1.4.2 קואורדינטות:

אורך: בין 223/750 לבין 223/800

רוחב: בין 628/150 לבין 628/175

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 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 נפח הבינוי המוצע

פיתוח שטח התכנית מבטת את הבינוי הקיים והמוצע, 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. מהות התכנית : הכשרת בניה בניגוד להיתר.
- 3.2. שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור בניין חדש למגורים.
- 3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 978.70 מ"ר, מהם 775.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 203.2 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 מעל קומת מחסנים.
- 3.7. תוספת של 3 יח"ד(מאושרות 3 יח"ד).
- 3.8. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.
- 3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10. קביעת הוראות בינוי ותנאים 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 הוראות תכנית 11308 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חכיוות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומזעיים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד		שטח מגרש בזונם		מס' מגרש		יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה קומות		מס' תכנית		מס' יח"ד		שטח מגרש בזונם		מס' מגרש		יעוד מגרש	
מזע	מאושר	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר	מס' תכנית	מס' יח"ד	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	מס' מגרש	יעוד מגרש			
580.8	273.9	2	2	79.2	45.3	33.9	775.5	535.5	240	מס' תכנית 2683	6	0.640	1	מגורים מיוחד					
93.0	31.0	---	1	124.0	93.0	31.0				מס' תכנית 2683									
673.8	304.9	2	3	203.2	138.3	64.9	775.5	535.5	240										

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורבים 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 הבנינים לא יעלו על גובה של 17.20 מ.

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.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב 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.

6.2 מיקום החניה, כמצויין בנספח 1, 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 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 מפורטת להסדרת גישה זמנית בתואי דרך סטוטורית לחניה שבצד המערבי למגרש. ביצוע ע"י ועל חשבון היזם.

7.1.3 חניה תוכשר בתוך המגרש ע"פי התקן, נספח בינוי הוא מנחה בלבד מבחינת הכבישים.

7.1.4 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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10. ביצוע התכנית:

10.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכניח לצורכי רישום (תצ"ר) שבתוגה בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. מדרגות להריסה:

מדרגות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

12. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו

13. 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 עניין בקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
קונבר	חסין	080730419	גבל אלמכבר ירושלים	0544998951

[Handwritten signature]

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
קונבר	חסין	080730419	גבל אלמכבר ירושלים	0544998951

[Handwritten signature]

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

[Handwritten notes in table: אבו גנאם כ"י ינ"י, אדריכל, ר.מ. 4623]

תאריך: 25.07.09

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11398
 הועדה המחוזית החליטה לא
 בשינוי מס' B-09 היום 12.7.09
 מינהל תכנון יו"ר ת"י