

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11878

שינוי לתכניות מס' 2683א

שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11878

שינוי לתכניות מספר 2683א

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

1.3. שטח התכנית: 0.479 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גבל אלמכבר

1.4.2. קואורדינטות:

אורך: בין 223/650 לבין 223/675

רוחב: בין 628/475 לבין 628/525

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 של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות ומפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

2.1 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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר

3. מטרות התכנית:

3.1. שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים מיוחד.

3.2. קביעת בנוי לבנית בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית לשם תוספת יחידת דיור אחת בנוסף ל 2 יח"ד מאושרות.

3.3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 536.41 מ"ר, מהם 423.50 מ"ר שטחים עיקריים ו-112.91 מ"ר שטחי שרות.

3.4. שינוי קווי הבניין חדשים לבניה חדשה.

3.5. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 מעל קומת מחסנים תת קרקעית.

3.6. קביעת שימוש עבור מגורים.

3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשימור

3.10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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 11878 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)										שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
מוצע	מאושר	מוצע		מאושר		מוצע		מאושר		שטחי בניה עקריים		שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד מגרש	
		מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות				
253.49	189.25	1	2	9.62	9.62	243.87	179.63	מאושר ¹	מס' 2683/א	מס' 2683/א	מס' 2683/א	0.00	3	0.479	מגורים מיוחד
69.72	23.95	1	2	69.72	23.95	-	-	מס' 2683/א	מס' 2683/א	מס' 2683/א	מס' 2683/א	0.00	3	0.479	מגורים מיוחד
323.21	213.20	2	2	88.96	23.95	243.87	179.63	מס' 2683/א	מס' 2683/א	מס' 2683/א	מס' 2683/א	0.00	3	0.479	מגורים מיוחד

תערוה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התעני"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:
 - 5.2.4 גובה הבנינים לא יעלו על גובה (לפי נספח הבנוי המצורף).
1. 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

- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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' 2.

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. גדרות להריסה

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

8. עצים להעתקה או לשימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות להריסה), 8 (עצים להעתקה או לשימור) שלעיל, ובסעיפים, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1. תנאים למתן היתר בניה בכל הגרש המיועד לבניה הם:

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

9.1.2. הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה בקטע שיקבע ע"י אגף תוש"ה.

9.1.3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.

9.1.4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

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

9.1.5. 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.

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 ההשבחה 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 שיהיו 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.

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
אשקיראת	מחמד	080625288	ערב סוואחרה גבל אלמכבר	

~~SA~~

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אשקיראת	מחמד	080625288	ערב סוואחרה גבל אלמכבר	

~~SA~~

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

אבו גנאם מחמד
אדו יכל
ר.מ. 74623

תאריך: 10/10/09

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11878
 והעדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בתוקף מס' 10109 ביום 10.10.09
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה