

100664

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס. 2677

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 2677 (להלן: התכנית) מפורטת מס.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 4 דפי הוראות בכתב, תשריט מצורף בק.מ. 1:500. לתכנית: (להלן: התשריט), וכן 3 גליונות של נספחים (להלן הנספחים). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבול התכנית: הקו הכחול על גבי התשריט הוא גבולות התכנית.
4. שטח התכנית: 61,700 דונם.
5. מקום התכנית: גוש: סילוואן, גיבל מוכאבר, מקטל שכטור. בין קואורדינטות 129000 ו-129375 רוחב. לבין קואורדינטות 173000 ו-173375 אורך. הכל על פי הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.
6. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לפרט ההוראות של תכנית מתאר עמ/9, לפתוח ובנוי שכונת מגורים על שטח הקרקע הנייל וכן לקבוע:
  - א. איתור מגרשים ובנינים, גובהם וצורתם.
  - ב. התווית דרכים צבוריות.
  - ג. קביעת שטח צבורי פתוח.
  - ד. קביעת שטח פרטי פתוח למועדון נופש וספורט.
  - ה. קביעת שטח לבית כנסת וגן ילדים פרטיים.
  - ו. קביעת חזית מסחרים לחנויות.
  - ז. קביעת מקומות לחניה פרטית.
  - ח. קביעת שטחים למעברים פרטיים עם זכות מעבר לצבור.
  - ט. הנחיות לעצוב ארכיטקטוני של הבנינים, הפתוח והנוף.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר מקומית מס. עמ/9 לירושלים העתיקה וסביבתה, וכן ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מפורטת מס. 2677 הזאת.

8. אזור מגורים לבניה דלילה ומדורגת: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם פסים בצבע וורוד לסרוגין, הוא שטח של אזור מגורים לבניה דלילה ומדורגת בהתאם לאמור בתכנית עמ/9.

א. אחוזי הבניה יהיו-60% משטח הקרקע נטו.

ב. הבנינים יהיו בני 2 קומות מעל לפני הקרקע במפלסי הכניסה.

ג. בתנאי תאום כבישי הגישה למתחם להנחת דעת משרד התחבורה.

9. בנוי אזור מגורים: הבנוי למגורים יהיה לפי האמור בסעיף 8 לעיל וכן לפי ההנחיות המפורטות כדלקמן:

א. הבנינים יבנו בקבוצות, צמודים זה לזה וזה על זה וגג של מבנה נמוך ישמש כמרפסת למבנה שמעליו.

ב. מעברי הגישה הפרטיים והכניסות לבנינים יהיו עם זכות מעבר חופשית לצבור.

ג. בקומת מרתף תותר בנית מקלטים, חדרי הסקה, חדרי כביסה, חצרות משק מחסנים וכו'.

ה. הבניה תהיה בהתאם למתואר סכמטית בנספחי הבנוי והפתוח המצורפים לתכנית זו.

10. אחוזי בניה: אחוזי הבניה באזור מגורים לבניה דלילה ומדורגת יהיו 60% משטח הקרקע נטו לאחר הפרשות שטחים לצרכי צבור.

11. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח.

בשטח המסומן בתשריט במספר 13, יהיה מועדון נופש וספורט שיכלול בריכת שחיה, 2 מגרשי טניס, מגרש משחקים, מבנה מועדון ושרותים וגן. השטח המסומן במספר 12 יהיה גן שכונתי עם זכות גישה לציבור. השטחים המסומנים במספרים 14, 15 יישארו טבעי או גן.

12. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, הם שטחים פתוחים צבוריים ותחולנה על שטחים אלו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים.

13. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

א. הדרכים הצבועות בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות מאושרות או קיימות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים להרחבת דרכים או דרכים חדשות.

ג. הדרכים המסומנות במספרים 1, 2, יהיו ללא מדרכות וישרתו את החניות הפרטיות.

14. חנייה: השטחים המסומנים ברקע התשריט בקווים שתי וערב הם שטחים של חניות פרטיות.

החניות הפרטיות - תהיינה לפי התקן של עיריית ירושלים ומאותרות לאורך הדרכים הצבוריות, ובחלקן מקורות תחת גג שמהווה מרפסת של המבנה מעל כמתואר בנספחים.

15. חזית מסחרים: הקו הסגול בחזיתות של הבנינים מסמן חזית מסחרית, ותותר בנית שטח מסחרי שיכלול חנויות, מרפאה וכו', השטח המסחרי ימוקם בחלל הפרשי מפלסים, מתחת לבנינים ליד הכביש התחתון, כמסומן בתשריט ובנספחים.

16. שטח לבית כנסת וגן ילדים פרטיים: השטחים המסומנים בתשריט במספרים 10, 11, המותחם בקו מרוסק בצבע אדום עם קוים אלכסוניים על רקע התכנית הוא שטח לבית כנסת פרטי ולגן ילדים. על השטח המסומן במספר 10 יוקם בית כנסת. על השטח המסומן במספר 11 יוקם גן ילדים.

17. אישורי בניה: לא ינתן היתר בניה ולא תאושר כל בניה בשטח אלא:  
א. לפי קווים מנחים לעיצוב ארכיטקטוני שיוגשו לפני קבלת היתרי בניה.

ב. לפי תכנית פתוח שטח המפרטת מפלסי קרקע, קירות תומכים וגובהם, סוגי האבן, רהוט ואביזרי רחוב ב-ק.מ. 1:100.  
ג. לפי היתר נפרד לכל שלב בצוע לפי סעיף 21.

18. תשתית:  
א. כל מערכות התשתית: חשמל, טלפון, גז, ביוב, ניקוז מי גשם, אספקת מים וכדומה יהיו נטורות ו/או תת-קרקעיות.  
ב. מערכות חימום סולריות דירתיות או מרכזיות (דודי שמש וקולטים) יהיו מוסתרות או גלויות בחלקן בצורה משולבת עם המבנים ולפי הקווים המנחים לעיצוב ארכיטקטוני שיהוו נספח לתכנית הזאת.

ג. אנטנת טלוויזיה מרכזית תוקם לכל השכונה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

1/10/03/12  
N111C 22.2.29

ד. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עליות על הקרקע או על עמודים, אלא תת-קרקעיות או מוסתרות בחלל הפרטי מפלסים ובפתוח, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

ה. חדרי ומתקני אסוף אשפה דירתיים ושכונתיים יהיו מוסתרים תחת המבנים או משולבים בפתוח, באישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ו. כל עבודות התשתית <sup>(הבנייה)</sup> בשטח בגבולות השטח הפרטי יהיו על חשבון היוזם, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

6.3.80

19. שלב בצוע של המבנים והפתוח: יותר פתוח ובנוי בשלבים בתנאים הבאים:

א. יסופקו כל השרותים, והמתקנים ההנדסיים הנדרשים לאותו שלב בצוע.

ב. כל שלב בצוע יחוייב באישור נפרד של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. התרי הבניה לשלבים יפרטו את פתוח השטח וגמר הבנוי.

20. ה פ ק ו ת : כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון לדרכים, לשטחים צבוריים פתוחים ולגן צבורי, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

21. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

22. בצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך זמן של 5 שנים.

23. מס השבחה: נושא מס-השבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

מחלקת תכנון  
אלכס כהן  
אדריכל  
וסחבון ערים

בעל הקרקע והיוזם: רחמים עבוד לוי אוני עבוד לוי חתימה  
ת.ז. 5005990, רח' תורה מציון ו- ירושלים, טל. 241177.  
המתכנן: אלכס כהן, אדריכל ומתכנן ערים חתימה  
רח' ברנסון 18, ת"א טל. 411996.  
וסחבון ערים

25 JUN 1979

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
הולידה בישיבתה מיום 14/11/78  
להפקדת התכנית זו שמספרה  
כמנהל הכנון  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אשר תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בישיבתה מיום 12/1/80  
לאשר תכנית זו שמספרה 2201  
סמנכ"ל הכנון  
יו"ר הועדה

24/4/79, 2/4/79, 8/5/79