

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 8541

שינוי 1/2001 לתכנית מסי 2668 ו-2683א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 8541. שינוי מסי 1/2001 לתכנית מסי 2668 ו-2683א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן "שפח מסי 1"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 33,143 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי סוואאחרה.
שטח בין קואורדינטות אורך 223/700 ל- 224/000
לבין קואורדינטות רוחב 629/400 ל- 629/850
הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים חדשים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בניין מרביים לשטח.
 - ד. קביעת מסי קומות וגובה בניה מרבי.
 - ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל- 26,520 מ"ר למגורים, 2,000 מ"ר למסחר ו-1000 מ"ר לבנייני ציבור.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

ט. קביעת מספר יחידות המגורים המרביות ל-203

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2668, 2668 וההוראות שבתכנית מס' 8541 זו. ✓

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטחים המסומנים במספרים 19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1,20,21,22,23,24,25,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38, תותר הקמת 37 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מסד לשם יצירת 191 יח"ד.

בשטח המסומן במספר 26 תותר הקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת מסד לשם יצירת 12 יח"ד. בחזית הקדמית של קומת הקרקע יותר שימוש מסחרי.

בשטחים המסומנים במספרים 5,13,15,23,26 יותר שימוש מסחרי בחזית הקדמית.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה הבנייה.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 29,000 מ"ר, מתוכם 2,000 מ"ר שטחי מסחר, כמפורט בטבלא שלהלן:

מס' יחידות מרבי	סה"כ שטחי בניה מרביים במ"ר	שטחי שרות מלחוח למפלט 0.00	שטחי שרות ממפלט 0.00 ומעליו	שטחים עיקריים מתחת למפלט 0.00	שטחים עיקריים ממפלט ומעליו	שטח מגרש במ"ר	מס' חדש מגרש
8	1,112	128	128		856	951	1
4	574	66	66		442	492	2
6	907	105	105		697	774	3
4	613	71	71		473	526	4
5	502	81	81		540	601	5
4	470	54	54		362	403	6
5	625	72	72		481	535	7
9	1,312	151	151		1,010	1,123	8
4	523	60	60		403	448	9
5	654	75	75		504	561	10
5	648	75	75		498	553	11
11	1,564	180	180		1,204	1,338	12
6	799	92	92		615	684	13
5	666	75	75		516	574	14
5	682	68	68		546	507	15
4	540	62	62		416	462	16
3	319	37	37		245	273	17
6	736	85	85		566	629	18
3	440	50	50		340	377	19
5	790	74	74		494	549	20
5	732	68	68		454	505	21
3	476	55	55		366	407	22
3	455	52	52		351	391	23
4	612	70	70		472	525	24
6	799	92	92		615	684	25
12	1,836	210	210		1,416	1,180	26
6	840	97	97		646	718	27
7	958	110	110		738	820	28
5	746	86	86		574	638	29
5	740	85	85		570	633	30
4	580	67	67		446	496	31
5	691	80	80		531	590	32
5	690	80	80		530	588	33
3	474	55	55		364	404	34
7	1,045	120	120		805	894	35
5	723	83	83		557	619	36
8	1,220	140	140		940	1,044	37
3	512	60	60		392	436	38
203	28,520	3,271	3,271		21,978	24,269	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות הונכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ד. גובה תבנית יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניינים יהא 203 יחיד.

ז. יותרו שימושים מסחריים בחזית הקדמית של קומת הקרקע של הבניינים בשטחים המסומנים במספרים 26,23,15,13,5. שטח הבניה המרבי למסחר יהא 2,000 מ"ר; 1,500 עיקרי ו- 500 שרות.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות הטיה וחיבור לאישור של חברת הגיחון ויבצעו את העבודה על חשבונם, בתאום ופקוח חברת הגיחון, כחלק מביצוע הבניה בשטח. כמו כן יחוייבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.

4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש האמריקאי, בתאום עם מתכנן הכביש האמריקאי ובאישור אגף תושי"ה של עיריית ירושלים.

5. ביצוע הכביש או הדרך הציבורית עד למגרש עבודו מוגש היתר הבניה.

6. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

7. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר לגבי הטיפול הנופי והגיגון ובהתאם להנחיות שבנספח מס' 1.

8. תאום עם רשות העתיקות.

10. שטח לבנייני ציבור

השטח המסומן בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בניין ציבורי אחד בן 3 קומות. השימושים המותרים בבניין יקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה הבנייה

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1,000 מ"ר, כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
800	150	650	במפלס 0.00 ומעליו
200	200		מתחת למפלס 0.00
1,000	350	650	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. תנאים למתן היתר בניה:
ראה טעיף 9- בשלמותו.

11. חניה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

12. מבנים להריסה

המבנים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר/ בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. חזית מסחרית

החזית של הבניינים המסומנים בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות בשטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

14. דרכים

תנאי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.

15. שביל ציבורי להולכי רגל

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים באלכסון הוא שביל ציבורי להולכי רגל בלבד.

16. שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים שוני וערב באלכסון הוא שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
17. שטח ציבורי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
18. תחנת שאימים לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
21. היטל השבחה א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. הפקעה השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
23. ביצוע תכנית לצורכי רישום א. 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 הוועדה המקומית.
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.
ג. לא תוגש תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

036130631	036130631	סורי מחמד עלי מוסא	ابراهيم يوسف	080388671	אבו דוויה איברההים אחמד
080803729	080803729	סורי מחמד עלי מוסא	محمد يوسف	080433865	דענה נעים סאלח
080430176	080430176	אבו דוויה מחמד חסין	كليب	028399418	אחדון אימד שקיב עבד אלקזר
080429491	080429491	אבו דוויה מוסא חסין	محمد يوسف	034313643	דענה סמאח
080388655	080388655	אבו דוויה אחמד חסין	محمد ابو اسنة	080429038	אבו סנינה עאדל עלי
080657984	080657984	שקיר מוחמד חליל	محمد يوسف	080694680	אסעד איסמעאל נימר
080120843	080120843	סורי ריזק מוחמד חליל	ابراهيم يوسف	081000556	ג'לאני מוחמד סעיד
080439169	080439169	באסם אבו סנינה	صالح نعمة	080079387	דענה מאהר
080304371	080304371	אבו דוויה מחמד	محمد يوسف	086089760	דענה פריד טאלב
086069028	086069028	גולאני פאהד	محمد يوسف	081009839	משהרה מוחמד סולימאן
023355217	023355217	עבאסי מחמד	محمد يوسف	086086113	משהרה חסין סולימאן
066212135	066212135	אחמד חליל עוויסאת	محمد يوسف	024702482	סורי חאתם עלי מוסא
080504061	080504061	חליל עוויסאת	محمد يوسف	066209024	סורי מגדי עלי מוסא

חתימת המותכן :

שם: שמואל דחסון - אדריכל מס' רשיון: 66610

כתובת: התעשייה 2 ירושלים

טלפון: 02-5631385

313

תאריך 15.12.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 844
 הועדה המקומית לתכנון ואו"מ את התכנית
 בשינוי מס' 104 ת"מ 8.12.04
 סמנכ"ל תכנון