

✓
1009641

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9912
שינוי לתכניות מס' 2683 א

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9912 שינוי לתכניות מספר 2683 א
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 3.034 (בדונמים)
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: ערב אל סוחרה

גוש: פיסקלי 1 אל חריגיה

חלקה: ארעיות [2] [3] [4]

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 233/225 לבין 233/075

רוחב: בין 628/825 לבין 628/750

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

- 1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 3. נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) לחלקות ארעיות מס' [3] [4] בקני"מ: 1:100

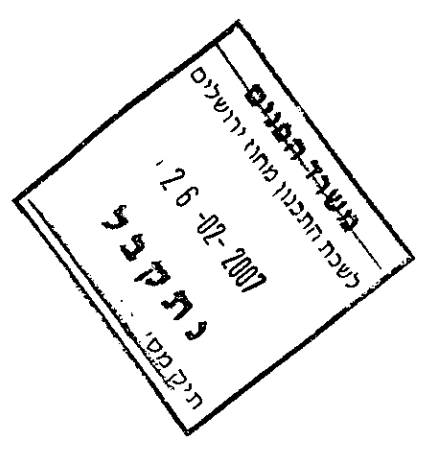
ב. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 2) לחלקה ארעית מס' [2] בקני"מ: 1:100

הכוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמד, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבני, שטחי בניה גובה ומספר קומות, קוי בנין, פרטים להריסה שהינם מחייבים.

ב. 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.

3. מטרת התכנית:

חלקות ארעיות מסי' [3] [4] .

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 1 מיחד .
- ב. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל 1235.87 מ"ר (מתוכם 857.03 מ"ר שטחים עיקריים ו 378.84 מ"ר שטחי שירות).
- ג. חפירה מתחת לבנין ליצירת קומת מחסנים וחי' הסקה ומקלט במפלס 5.68 -
- ד. קביעת בינוי עבור תוספת של 2 מרפסות בקומת קרקע במפלס 3.18 – על פי המסומן בנספח בינוי .
- ה. קביעת בינוי עבור סגירת 2 מרפסות בקומה ב בחזית צפונית על ידי אלומניום במפלס +3.18
- ו. קביעת בינוי לתוספת רמפה בכניסה לבנין במפלס 0.00 - על פי המסומן בנספח בינוי .
- ז. הפיכת דירה בקומה אי' לשטח מסחרי .
- ח. שינוי קוו בניין וקביעת קוו בניין חדשים .
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- כ. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- מ. לחלקה ארעית מסי' [2] :-
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 1 מיוחד.
2. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף במפלס 5.62 – על פי המסומן בנספח בינוי .
3. קביעת בינוי לתוספת בקומת כניסה במפלס 0.00 על פי המסומן בנספח בינוי .
4. קביעת בינוי לתוספת של שתי קומות מעל קומת כניסה על פי המסומן בנספח בינוי .
5. שטחי הבניה יהיו 1538.00 מתוכם 1387.95 שטחים עיקריים ו 150.05 שטחי שירות .

יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2683א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 9912 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חכיות בניה מסכמת לבנין בחלקה ארעית מס' [4]

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		שטחי בניה (אחה משטח המגרש)		שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה	מס' חלקה ארעית	יעוד חלקה
	סה"כ	מוצע	מאוסר בתיור מס' 95/868.1	מוצע	סה"כ	מוצע	מאוסר בתיור מס' 95/868.1	מתחת למפלס					
2	803.48	244.06	559.42	220.07	583.41	23.99	559.42	0.00	22%	מגורים	5	4	מגורים 1 מיוחד
2	432.39	180.62	251.77	158.77	273.62	21.85	251.77	0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	מסחר + מסחר			
4	1235.87	424.68	811.19	387.84	857.03	45.84	811.19	0.00	סה"כ				

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.

* מותחם לכל התלקה.

5. יעודי קובע

5.1 טבלת יעודי קובע וזכויות בניה מסכמת לפיין בחלקה ארעית [2] :

מס' קומות מרב	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה ארעית		מס' יחיד	שטח חלקה	מס' חלקה ארעית	יעוד חלקה	
	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית N 2683	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית N 2683	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית N 2683	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית N 2683	מתחם למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
3	922.70	790.13	132.57	10.75	10.75	911.95	779.38	132.57	10.75	10.75	911.95	779.38	132.57	19%	19%	10	1.623	2	מגורים 1 מיוחד
2	615.35	9.46	605.89	139.30	139.30	476.05	476.05	476.05	0.00	0.00	476.05	476.05	0.00	שטחים/קומות למפלס מתחת למפלס 0.00-ה					
5	1538.05	799.59	738.46	150.05	150.05	129.84	129.84	1388.00	779.38	608.62	1388.00	779.38	608.62	סה"כ					

תעודת לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ב 1992.

6. אזור מגורים 1 מיוחד :-

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א לגבי אזור מגורים 6בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן :

א. זכויו הבניה יהיה 100 % שטח מירבי משטח המגרש נטו במקס 37.5 % שטח עיקרי ו 8 % שטח שירות לפי תכנית מס' 2683 א

יותרו הבנויים הבאים בשטח :

חלקה ארעית [4] :-

1. שינוי יעוד מזאור מגורים 6 לזאור מגורים 1 מיוחד .
 2. חפירת לשם יצירת קומת מחסנים וחי' הסקה ומקלט.
 3. קביעת בינוי הפיכת דירה לשטח מסחרי
 4. ביטול ממידים בדירות .
 5. קביעת בינוי בניה רמפה במפלס הכביש .
 6. קביעת בינוי סגירת מרפסות ע"י אלומנאים.
- א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5לעיל .

חלקה ארעית מס' [2] :-

1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף .
2. קביעת בינוי לתוספת בקומת כניסה .
3. קביעת בינוי לתוספת של 2 מעל קומת כניסה .
4. הבניין יהיה בן 5 .
5. מספר יחדות הדיור המרבי בבנין יהיה 10 יחדות דיור .

היוראות בינוי ופיתוח :-

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה . שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .
6. **סלבי ביצוע:**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל בניין בנפרד .

7. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית . 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 .
5. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בכל בניין או קבוצת בניינים תניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
6. **קולטי שמש על הגג :**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980 .

7. דרכים :

- א. תותר דרך או הרחבה דרך יהיה כמצויין בתשריט .
- ב. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה .
- ג. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא דרך מאושרת .

8. חניה :-

- א. החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1, ובנספח מס' 2.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

9. גדר מדרגות להריסה :-

הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלקה.

10. תנאים למתן היתר בניה :-

בנוסף על האמור בסעיפים 3.ה.6 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (גדרות, מדרגות להריסה) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה:

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

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, בכל יחידת המגורים בבנין מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, פירוט שיטת החימום בדירות ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. יאמור לעיל היא עי ועל חשבון מגישי התכנית.

ג. 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

והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית

ד. תנאיי למתן היתר בניה יהיא הפקדת ערבות בנקאות לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטית שקום וזקים שיגרמו לכביש או מדרכה הסמוכים לשטח נשוא התכנית.

11. הפקעה :-

(בעלות פרטית):

א. 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.

(הפקעה בקרקע מינהל)

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לעיריה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

בעל הקרקע:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
1. זחאיקה	חסין	08062880	ערב אל סוחרה ירושלים	0544977167
2. זחאיקה	חסן	080747652	ערב אל סוחרה ירושלים	

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
1. זחאיקה	חסין	08062880	ערב אל סוחרה ירושלים	0544977167
2. זחאיקה	חסן	080747652	ערב אל סוחרה ירושלים	

		עורך התכנית			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס.רשיון:
סמאן	סלים	080246093	רח' תל חי 4, ירושלים	02-563-0082	מס.רשיון: 4978497 תל חי 4 מס.רשיון: 2585
				פקס: 5665966	

תאריך: 15/2/2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4978497
 חועדה המהווה את החליטה כאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2585 ביום 25.8.07
 מינהל המסין
 חו"מ