

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

תכנית מס' 6713

שינוי לתכנית מס' 2683 ותכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 6713 שינוי לתכנית מספר 2683 ותכנית מתאר מקומית.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 10.920 (בדונמים)
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: ערב-א-סוואחרה.
 - 1.4.2 גוש – קרקע לא רשומה
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 628/850 לבין 628/650
רוחב: בין 223/000 לבין 223/750
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 500 : 1 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 250 : 1
הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והתניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים.

2.1.4 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.

2.1.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר
ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תכנון מתחם מגורים בהיקף של כ-48 יחידות דיור.
- 3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח נוף פתוח, לשציפ ולדרך.
- 3.3. קביעת בינוי עבור 8 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 7,612 מ"ר, מהם 6,037 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,575 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת שטחי בניה למבנה ציבור בהיקף של 750 מ"ר מהם 500 מ"ר שטחים עיקריים ו-250 מ"ר לשטחי שירות.
- 3.6. קביעת קווי בניין חדשים.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 2683א, וכן ההוראות שבתכנית זו, במקרה של סתירה יחולו ההוראות של תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

(מ"ר)	סה"כ מוצע	מס' קומות מוצע	שטחי שירות** מוצע	שטחי בניה עקדיים מוצע	שטחי בניה עקדיים מוצע	שטחים/קומות מעל למפליס ה-0.00	תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
							20%	40%				
997		3	110	887		שטחים/קומות מעל למפליס ה-0.00	20%	40%	6	0.808	1	מגורים
85			85	---		שטחים/קומות מתחת למפליס ה-0.00						
1,082		3	195	887		סה"כ						
710		3	110	600		שטחים/קומות מעל למפליס ה-0.00	20%	40%	6	0.543	2	מגורים
70			70	---		שטחים/קומות מתחת למפליס ה-0.00						
800		3	180	600		סה"כ						
810		3	110	700		שטחים/קומות מעל למפליס ה-0.00	20%	40%	6	0.712	3	מגורים
70			70	---		שטחים/קומות מתחת למפליס ה-0.00						
880		3	180	700		סה"כ						
810		3	110	700		שטחים/קומות מעל למפליס ה-0.00	20%	40%	6	0.747	4	מגורים
70			70	---		שטחים/קומות מתחת למפליס ה-0.00						
880		3	180	700		סה"כ						סה"כ

(מ"ד)	סה"כ מוצע	מס' קומות מוצע	שטחי שירותי** מוצע	שטחי בניה עקריים מוצע		תכנית בנייה המורכבת (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעד מגרש
						מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
1,090		3	190	900	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	20%	40%	6	0.979	5	מגורים
110			110	---	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00						
1,200		3	300	900	סה"כ						
860		3	110	750	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	20%	40%	6	0.818	6	מגורים
70			70	---	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00						
930		3	180	750	סה"כ						
860		3	110	750	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	20%	40%	6	0.818	7	מגורים
70			70	---	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00						
930		3	180	750	סה"כ						
860		3	110	750	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	20%	40%	6	0.818	8	מגורים
70			70	---	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00						
930		3	180	750	סה"כ						
7612			1575	6037				48	6243		סה"כ למגורים

		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				תכנית בנייה המורכבת		מס' יח"י	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
(מ"ר)	סה"כ מוצע	מס' קומות מוצע	שטחי שררות** מוצע	שטחי בניה עקריים מוצע	(אחוז משטח המגרש)						
					מותרת	מעל ממצל					
650		3	150	500	20%	40%		0.648	10	בנייה ציבור	
100			100								
750		3	250	500							

שטחים/קומות מעל למפלס 0.00
שטחים/קומות מותרת למפלס ה-0.00
סה"כ

** שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י החוקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

תערוך לסבלה:

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

5.2 . השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב 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 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.
- 5.2.5 ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים.
- 5.2.6 תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים.
- 5.2.7 לא יותרו קירות תמך גבוהים מ 4 מטרים בשטח התוכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני.
- 5.2.8 הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה באותו מגרש.

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

- 1. תותר הקמת בניין ציבורי אחד בן שלוש קומות השימושים המותרים בבניין יקבעו על-ידי עריית ירושלים לעת מתן היתר בניה
- הכל בהתאם לנספח מס 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- יש לציין כי הנספח הינו מנחה בלבד למעט קוי הבניין, מספר הקומות וגובה הבנייה.
- 2. שטחי הבניה המרביים הם 750 מ"ר כמפורט בטבלא שלעיל.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבורים פתוחים.

5.5 השטח הצבוע בתשריט בפסים שחורים באלכסון הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור.

5.6 זרכים

5.6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.

5.6.2 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

5.6.3 תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהיה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש.

5.6.4 תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור.

5.7 גמישות:

יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

6 חניה

6.1 החניה תהיה תת קרקעית עילית ומקורה כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (גמישות), 6 (חניה), שלעיל תנאים למתן היתרי בניה בכל מגרש הינם:

7.1 תיאום חיבורו לכביש האמריקאי עם מחלקת דרכים בעריית ירושלים.

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

7.3 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.4 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 הפקעה:

8.1 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.

9 רישום:

9.1 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 הועדה המקומית.

9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ת.ז. : 08062824

שם: מוחמד כסאב בשיר

محمد بسير

ת.ז. : 080628258

שם: איברהים כסאב בשיר

ابراهيم

ת.ז. : 08062823

שם: מוסא כסאב בשיר

موسا

ת.ז. : 029195005

שם: חמזה כסאב בשיר

حمزة

ת.ז. : 066181082

שם: חמדי כסאב בשיר

حمدي

ת.ז. : 300143237

שם: איסמעיל כסאב בשיר

اسماعيل

ת.ז. : 040070179

שם: מייסון כסאב בשיר

ميسون

ת.ז. : 28191542

חתימת המתכנן:

אריאל

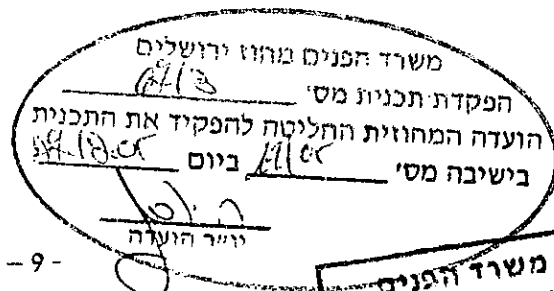
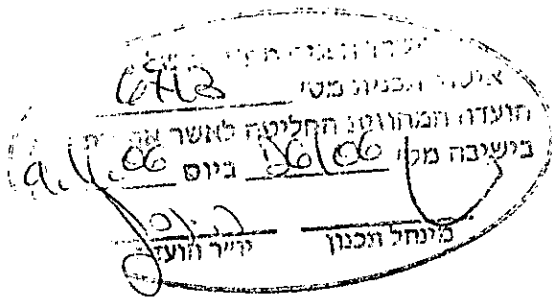
שם: שמואל דודסון אדריכל מס' רשיון: 66610

כתובת: רחוב התעשייה 2 ירושלים

טלפון: 02-6734303

T

תאריך: 02.02.2006



-9-

