

899001

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10101

שינוי לתכנית מס' 2683 ותכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10101 שינוי לתכנית מספר 2683 ותכנית מתאר מקומית.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 14.405 (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 628/650 לבין 628/400
רוחב: בין 224/150 לבין 223/950
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 500 : 1 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 500 : 1
הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבי

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 71 יחידות דיור, מתוכן 24 קיימות.

3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד ולדרך.

3.3. קביעת בינוי עבור 17 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח:

3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 9,658 מ"ר, מהם 8,391 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,267 מ"ר שטחי שרות.

3.5. קביעת שטחי בניה למבנה ציבור בהיקף של 776 מ"ר מהם 675 מ"ר שטחים עיקריים ו-101 מ"ר לשטחי שירות.

3.6. קביעת קווי בניין חדשים.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/ עצים לעקירה/לשימור

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית א2683 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרת**		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה זמניים		תכנית בניה רב-רבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד		שטח מגרש בדונם		מס' מגרש		יעוד מגרש		
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	4	5	3	2	1	מגורים	מגורים	מגורים	
549	3	50	499	מוצע	מוצע	שטחים / קומות מעל למפלס ה-0.00	שטחים / קומות מעל למפלס ה-0.00	40%	20%	0.554	0.554	1	4	3	2	1	מגורים	מגורים	מגורים	
30		30				שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00	שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00													
579	3	80	499	499	סה"כ															
360	3	30	330	330	סה"כ															
20		20				שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00	שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00													
380	3	50	330	330	סה"כ															
572	3	50	522	522	סה"כ															
30		30				שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00	שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00													
602	3	80	522	522	סה"כ															

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים		הכנסות בניה/מרבית (אחוז משטח המגרש)					
		מוצע	מס'	מוצע	מס'	מוצע	מס'	למפלס מתחת 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יח"ד	שטח	מס'	יעוד
מוצע													
465		3		40		425		20%	40%	4	0.472	4	מגורים
20				20		---							
485		3		60		425							
410		3		40		370		20%	40%	3	0.411	5	מגורים
20				20		---							
430		3		60		370							
1500		3		140		1360		20%	40%	12	1.512	6	מגורים
60				60		---							
1560		3		200		1360							

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													
מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		הכסית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)			מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
			מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
1375		3	110	1265			20%	40%	12	1.402	7		מגורים
72			72										
1447		3	182	1265									
390		3	40	350			20%	40%	3	0.391	8		מגורים
20			20										
410		3	60	350									
830		3	80	750			20%	40%	6	0.836	9		מגורים
30			30										
860		3	110	750									

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוענים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה/מבנה (אחוז משטח המגרש)					
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	למפלס ה-0.00	מעל מפלס מתחת 0.00				
1070	3	90	980	40%	20%	20%	40%	10	1.092	10	מגורים		
60		60											
1130	3	150	980										
330	3	35	295					3	0.328	11	מגורים		
15		15											
345	3	50	295										
1350	3	105	1245					6	1.384	12	מגורים		
80		80											
1430	3	185	1245										
9658		1267	8391					71			סה"כ		
696	3	21	675										
80		80											
776	3	101	675										

10434		1368	9066						סה"כ
-------	--	------	------	--	--	--	--	--	------

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה.

במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות מרשוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

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

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"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 לא יתאפשרו גגות רעפים.
- 5.2.5 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.
- 5.2.6 תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים.
- 5.2.7 קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במיקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות.

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

- 5.3.1 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.
- 5.3.2 שטחי הבניה המרביים הם 776 מ"ר כמפורט בטבלא שלעיל.

5.4 דרכים.

- 5.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא הוא שטח של דרך מאושרת.
- 5.4.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.
- 5.4.3 השטח הצבוע בתשריט בצבעים אדום וירוק או חול וירוק לסירוגין הוא שטח לטיפול נופי לדרך.
- 5.4.4 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

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

5.4.6 תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור.

5.5 גמישות:

יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5_ שלעיל.

6 חניה

6.1 החניה תהיה תת קרקעית עילית ומקורה הכלל 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 בנין, גדר, מדרגות להריסה

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

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (גמישות), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

8.3 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.4 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.

8.5 תיאום חיבור הדרכים המוצעות עם הדרכים הקיימות ועם הדרכים המאושרות וקבלת אישור מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים.

8.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה דיווח לוועדה המחוזית בנוגע להתקדמות התכנון והביצוע של מת"ש האגן המזרחי של ירושלים.

9 הפקעה:

9.1 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.

10 רישום:

10.1 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.

10.2 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:

שם: מחמד עלי חמאד סורי
ת.ז. : 080632193

שם: בסאם מחמד עלי חמאד סורי
ת.ז. : 021833009

שם: עלי מחמד סלאמה סורי
ת.ז. : 080630833

שם: עזיז עלי חמאד סורי
ת.ז. : 080632656

שם: אברהים עלי חמאד סורי
ת.ז. : 080632631

שם: מנא גליל מחמד סורי
ת.ז. : 080574445

שם: דאוד עלי חמאד סורי
ת.ז. : 080632649

שם: פאתימה עלי עסמאן סורי
ת.ז. : 080628837

שם: וליד מחמד סלאמה סורי
ת.ז. : 026159947

שם: נאטר מחמד סלאמה סורי
ת.ז. : 027654177

שם: חסין מחמד סלאמה סורי
ת.ז. : 080630825

שם: גואד עלי סלאמה סורי
ת.ז. : 21743810

שם: מחמד עלי סלאמה סורי
ת.ז. : 080630973

שם: מניר עלי סלאמה סורי
ת.ז. : 080774961

שם: גמאל עלי סלאמה סורי
ת.ז. : 080630981

שם: פאתמה מחמד עבדאלא סורי
ת.ז. : 080667512

שם: היפא גזאל עבד אלרחמן סורי קיטאר

ת.ז.: 080216401

שם: מפיד מוסא סלאמה סורי
ת.ז.: 080785769

שם: עדנאן מוסא סלאמה סורי
ת.ז.: 080810187

שם: קאיד מוסא סלאמה סורי
ת.ז.: 080786023

שם: ראד מוסא סלאמה סורי
ת.ז.: 081013518

שם: אימן מוסא סלאמה סורי
ת.ז.: 034969345

שם: גמאל אחמד עבדייה
ת.ז.: 080628647

חתימת המתכנן: ק/א/ס/מ

שם: שמואל דודסון אדריכל מס' רשיון: 66610 מ'ח' התעשייה 2
כתובת: רחוב התעשייה 2 ירושלים
טלפון: 02-6734303
tel: 02-6734311
pob: 53446 Jerusalem 91533

שמואל דודסון
אדריכל



משרד הנדסה ומבנה ירושלים
אישור ומסירת תוכנית
הועדה המחוקקת ורמת השרון לאשר יצאת התוכנית
בישיבה מס' 19/07
מינהל הנספח - 12 ישיבות