

✓
1909965

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

תכנית מס' 35513

שינוי לתכנית מס' 2683א ולתכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 35513 שינוי לתכנית מספר 2683א ולתכנית מתאר מקומית.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 9.005 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: עראב אלסואחרה

1.4.2. – קרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 375/224 לבין 225/224

רוחב: בין 950/628 לבין 800/628

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 בקני"מ: 500 : 1 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 250 : 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 מחייבים.

2.1 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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

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

מטרות התכנית :

- 3.1. מהות התכנית : תכנון מתחם מגורים בהיקף של 54 יחידות דיור, מתוכן 8 יחידות קיימות.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מוגרים מיוחד המאפשר 50% בניה לאזור מגורים מיוחד המאפשר 100% בניה.
- 3.3. קביעת קווי בניין מרביים לבינוי המוצע כאמור.
- 3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 9005 מ"ר, מהם 6899 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1918 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. הגדלת מספר הקומות המאושר מ-2 קומות ל-4 קומות.
- 3.6. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

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 הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וחכירות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות**		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים		אחוזי בניה מרביים (לשטחים עקריים)		תכנית בניה/מבנה (אחוז משטח המגרש)			מס' יח"ד		שטח מגרש		מס' מגרש		יעוד מגרש					
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	למפלס מתחת 0.00	מעל מפלס 0.00	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע			
822	4	105	725	105	725	105	725	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	100%	20%	50%	6	0.725	1	מגורים	מגורים												
105		97		97		97		שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה																				
927	4	202	725	202	725	202	725	סה"כ																				
802	4	105	707	105	707	105	707	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	100%	20%	50%	6	0.707	2	מגורים	מגורים												
105		95		95		95		שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה																				
907	4	200	707	200	707	200	707	סה"כ																				
715	4	105	630	105	630	105	630	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	100%	20%	50%	6	0.630	3	מגורים	מגורים												
105		85		85		85		שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה																				
820	4	190	630	190	630	190	630	סה"כ																				

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													
מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		אחוזי בניה מרביים (לשטחים עקריים)	צ"ל אחוזי בניה (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
			מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ		למפלס מתחת 0.00	מעל מפלס 0.00				
889		4	117		784		100%	20%	50%	6	0.784	5	מגורים
117			105		---								
1,006		4	222		784								
913		4	108		805		100%	20%	50%	6	0.805	6	מגורים
97			97		---								
1,010		4	205		805								
930		4	110		820		100%	20%	50%	6	0.820	7	מגורים
98			98		---								
1,028		4	208		820								

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש בנוס	מגרש מס' מגרש	יעוד מגרש		
מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שירות		שטחי בניה עקריים		אחוזי בניה מרביים (לשטחים עקריים)		תכנית משטח המגרש (אחוז משטח המגרש)						
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	מפלס מתחת 0.00	מפלס מתחת 0.00	מס' יח"ד	שטח מגרש בנוס	מגרש מס' מגרש	יעוד מגרש
873		4	117	770	770	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	20%	50%	6	0.770	8	מגורים
117			103												
990		4	220	770	770	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ						
926		4	122	816	816	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	20%	50%	6	0.816	9	מגורים
122			110												
1.048		4	232	816	816	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ						
955		4	126	842	842	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	20%	50%	6	0.842	10	מגורים
126			113												
1.081		4	239	842	842	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים 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.

5.3. דרכים.

5.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.

5.3.2 השטח הצבוע בתשריט ירוק עם פסים שחורים באלכסון הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.

5.3.3 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

5.4 גמישות:

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

5.4.2 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.

5.4.3 כל סטיה ממספר יחידות הדיור המרבי המותרות בכל מגרש תחשב סטיה ניכרת.

6 חניה

6.1 החניה תהיה תת קרקעית ו עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, יינו 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון 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, 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.

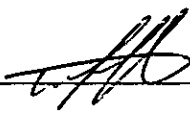
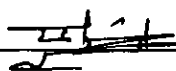

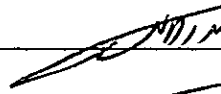

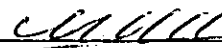
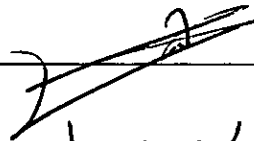
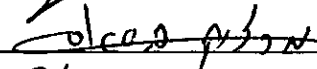
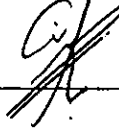

9 הפקעה:

- 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 רשאת הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

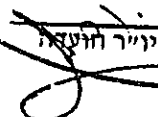
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

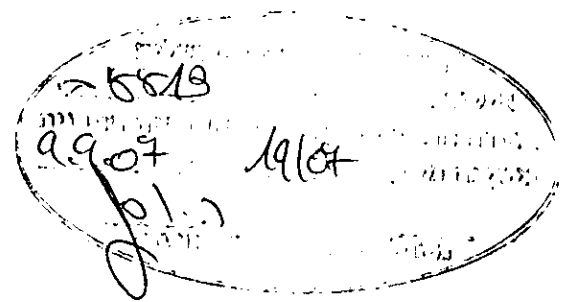
-  שם: אסאמה צלאח מרזוק
ת.ז. : 23308695
-  שם: עדנאן צלאח מרזוק
ת.ז. : 24714636
-  שם: צלאח נאצר מרזוק
ת.ז. : 80624927
-  שם: מוחמד צלאח מרזוק
ת.ז. : 80450554
-  שם: עארף צלאח מרזוק
ת.ז. : 80450562
-  שם: נאצר צלאח מרזוק
ת.ז. : 80450547
-  שם: באסם צלאח מרזוק
ת.ז. : 80788854
-  שם: בסאם צלאח מרזוק
ת.ז. : 81023616
-  שם: באטל צלאח מרזוק
ת.ז. : 81059610
-  שם: נסים צלאח מרזוק
ת.ז. : 81088767

 חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון אדריכל מס' רשיון: 66610
כתובת: ד'בוטינסקי 10 ירושלים
טלפון: 02-5631385

תאריך
30.11.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 125513
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 19104 ביום 20.6.06
 -9-
 יו"ר הועדה 


 125513
 19104
 20.6.06
 9