

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8113
שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 2317
שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התוכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 8113 שינוי מס' לתכנית מס' 2317 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת [להלן: תכנית].
2. מסמכי התוכנית:
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב [להלן: הוראות התכנית] אחד של תשריט הערוך בקמ 1:250 [להלן: תשריט] וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 1:100 [להלן: נספח מס' 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- 903 מ"ר.
5. מקום התכנית:
 גוש : 30286 חלקה : 91 ירושלים, שכונת בית צפפה.
 שטח בין קואורדינטות אורך 219.800-219.850
 שטח בין קואורדינטות רוחב 627.930-627.875
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח מגורים מיוחד.
 ב. קביעת בינוי לתוספת קומה וחפירת שטח בקומת קרקע עם שטח למסחר בקומת קרקע. לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 703,0 מ"ר מתוכם 681,80 מ"ר שטחים עיקריים.
 ד. קביעת מס' קומות מרבי ל 3 קומות.
 ה. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
 ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 ז. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
 ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. כפיפות התכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים [להלן תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317 וההוראות שבתכנית 8113 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט[להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט] וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחת, חלות בכל, מקרה ההוראות המגבלות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא שטח למגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית 2317 לגבי אזור מגורים 5 שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח מס 1 הבינוי ו שהינו מחייב לגבי מסי קומות, גובה בניה וקוי בנין מרביים ב. קווי הבנין המרביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ט נקודה בטוש אדום.
ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 703,0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			מגורים	מסחר	מעל מפלם 000
	מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר			
663.0	21.20	10.60	10.60	641.80	260.80	381.0			
40.0	—	—	—	40.0	40.0	—			
—	—	—	—	—	—	—			מתחת מפלם 000
703.0	21.20	10.60	10.60	681.80	300.80	381.0			סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

- ג. מסי קומות מרבי יהיא 3 קומות.
ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס 1.
ה. מסי יח"ד מרבי יהא 6 יח"ד.
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
ז. תנאים למתן היתר בניה:
1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיהון".
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
3. תאום עם מפקדת הג"ה.

10. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

11. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

12. הערה
כל יתר הוראות תכנית מס' 2317 שלא שרנו
במפורש בתכנית מס' 8113 זו ימשיכו לחול
13. חניה פרטית
א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה
בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה
פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף
לבניין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.
ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.
14. גדרות להריסה
הגדרות בתחום הדרך המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
להריסה ויהריסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו לפני
העברת השטח ע"ש העריה.
15. הפקעה
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים
עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה
גדר וחפץ.
16. ביצוע תכנית
לצורכי רישום
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8113 זו תוכן ע"י מגישי התכנית
ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה
המקומית.
ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל,
תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות
ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן
היתר בניה בשטח.
17. רישום החלוקה
בפנקסי המקרקעין
א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה
המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו
בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום
בספרי המקרקעין.
18. קולטי שמש על
הגג
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. תחנת שנאים
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי
למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל
לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של
הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
20. היטל השבחה
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות
החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או
שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית :

מגישי התכנית 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 בניצוע הנ"ל וכגומה [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב בנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

גאולוג-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

חתימות :
חתימת בעלי הקרקע
ומגישי התכנית :

עזאת פהה ברהום עותמן

כתובת: בית-צפפה-ירושלים

ת.ז. : 0707174
טלפון : 02-6788018

חתימת המתכנן :
מחמד אבו גנאם-אדרכל-

מספר רישון : 74623
AL-SULTAN SUAIMIA
ENGINEERING CO LTD 8044197-5
DESIGN SUPERVISOR 050-265973
38164

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 81/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 462
תאריך: 15/04/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 81/3
בישיבה מס' 462
תאריך: 15/04/2004