

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5215

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3801

(שינוי מקומי מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5215

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3801

(להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב

(להלן : הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250

(להלן : התשריט),

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100

(להלן : נספח מס' 1),

כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1497 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית צפפה רחי אלצפא מס' 2.

גוש 30280

חלקה : 111.

חלקי חלקות : 130,108,110,41, וחלק מדרך מאושרת.

שטח בין קורדינאטות אורך 169100-169075

שטח בין קורדינאטות רוחב 127925-127875

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6) מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור גלעין הכפר ולשטח פתוח ציבורי.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל לחלק מקומה קיימת, בבניין, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות ולשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח בנוי.
- ג. הגדלת מס' הקומות המרבית משתי קומות (קיימת קומה אחת) לשלוש קומות.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לבניין.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח אזור המגורים 5 מיוחד וקביעתם ל- 477.92 מ"ר, מתוכם 370.00 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בניה, תנאים למתן היתר בניה, והוראות פיתוח השטח.
- ז. ביטול קטע מדרך מאושרת והפיכת דרך ציבורית רגילה לדרך גישה מרוצפת.
- ח. קביעת הוראות בגין הריסת בניינים.

7) כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3801 ו- 3801א' וההוראות שבתכנית מס' 5215 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן במקרא בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות תכניות מס' 3801 ו-3801-א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) חלקי הבניין המיועדים להריסה בתשריט ובנספח מס' 1 יורסו ע"י מגישי התכנית על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מכל היתר בניה ראשון בשטח.
- (ב) תותר תוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים בשטח, לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בשטח, ולשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) שטחי הבניה המרביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
370.00			370.00	287.76	82.24
107.92	107.92				
477.92	107.92		370.00		

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התש"ב 1992.

- (ד) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות וגובה הבנייה המירבי כמציין בנספח מס' 1.
- (ה) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 4 יחידות דיור.
- (ו) קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטופס אדום.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת חלק מהמבנה המיועד להריסה בתכנית כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 ראה הוראות סעיף 13 להלן:
2. תיאום עם חברת "בוק" לצורך חיבור הבית למערכת הטלפון.
3. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המגון בשטח.
4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט של גינות ונטיעות, מתקני משחקים, תאורה, ספסלים, מערכות השקיה, פחי אשפה וכדומה, כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהבניה באזור המגורים 5 מיוחד. מודגש כי לא יינתן קופסא 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לא לבניין המגורים, אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים.
העברת שטח הדרך הציבורית שבתחום חלקה 111 בגוש 30280 ע"ש עיריית ירושלים, ללא תמורה.
- (ח) הבניה תהיה באבן טיבעתי מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה ללא סיתות אסורה. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניין הקיימת

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט לשטח הגינה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתיאום ואישור מחלקת הגנות. התכנון יכלול בין השאר תכנון נטיעות עצים, התקנת מתקני משחקים, תאורה, ספסלים, פחי אשפה פריסת מערכת השקיה והזמנת מונה מים.
2. ביצוע האמור לעיל יהיה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוע באישור ופיקוח מחלקת הגנות.
3. לא יינתן טופס 4 והיתר לאכלוס קודם ביצוע כל האמור לעיל לשביעות רצון מחלקת הגנות שבעירית ירושלים.
4. ראה סעיף 9 ז' (4) לעיל.

11. גלעין הכפר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידורגין הוא שטח גלעין הכפר וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 3801 ו-3801א לגבי שטח גלעין הכפר.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

13. חניה פרטית:

- (א) הודעה המקומית תהיה רשאית לעכב מותן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות תניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח,
- (ב) החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

14. מבנה וגדרות להריסה:

המבנים והדגרות המוחתמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) קטעי הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לבטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב ברקע הוא דרך גישה מרוצפת לשלושה מגרשים 108,110 ו-111 וללא מדרכות.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. 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 אותם
- (ג) מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. אנטות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הקרובות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) במצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

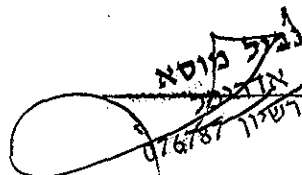
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקרובים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים 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.

חתימה 

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית
עיסא אחמד אבו-מריר
ירושלים בית צפפה
טל' 786240 ת.ז. 80534621

חתימה 
מס' רישון 076787

חתימת המתכנן:
נביל מוסא
ירושלים בית צפפה
ת.ד. 94019
טל' 735343 ת.ז. 81004350

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0815
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 31199 ביום 21.6.99
סמנכ"ל תכנון 
ע"ר הועדה

תאריך: 12/1998