

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6914

שנוי 99/- לתכנית מס 2317
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1) שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6914
שנוי מס' 99/- לתכנית מס 2317
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .
(להלן: התכנית)

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 ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3) גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4) שטח התכנית :

כ_ 826 מ"ר

5) מקום התכנית :

ירושלים שכ' בית צפפה רח' אל נהדה
גוש: 30285
חלקה מס': 139

שטח בין קואורדינטות רוחב: 627800 ל- 627850
לבין קואורדינטות אורך: 219725 ל- 219650

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6) מסורות התכנית :

- א. שנוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 ב. קביעת הבינוי ים הבאים בשטח.
 1. הפיכת שטח מחסנים בקומת הקרקע לשתי יח"ד חדשות.
 2. תוספת בניה בקומת הגג לשם הרחבת חדר המדרגות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 ג. קביעת קו בניין חדשים לתוספות הבניה .
 ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם 757 מ"ר מתוכם 665 מ"ר שטח עיקרי.
 ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

7) כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317 וההוראות שבתכנית מס' 6914 זו.

8) הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט , באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9) אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד.
 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכך ההוראות שנקבעו בתכנית מס' (2317) לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א) יוחרו הבנויים הבאים בבניין.
 1. תותר הפיכת שטח מחסנים בקומת קרקע (מפלט 752.41) לשתי יח"ד חדשות.
 2. תותר תוספת בניה בקומ הגג (מפלט 761.91) לשם הרחבת חדר מדרגות

6914

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי
הבניין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים
בשטח .

ב. שטחי הבניה המרביים הם 757 מ"ר כמפורט בטבלה שלהן :

סה"כ	סה"ה (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
757	240	517	92	35	57	665	205	460	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
757	240	517	92	35	57	665	205	460	סה"כ	

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל
השטחים שבתחום
מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
(חשוב
שטחים ואחזי בניה בתכניות ובתכניות ובהיתרים) התש
נ"ב, 1992

ג) מס' קומות מרבי לבניין יהיה 3 קומות, גובה הבניה
המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1

ד) מס' יח"ד בבניין יהיה 6 יחידות דיור, כולל תוספת 2
יח"ד בקומת הקרקע.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור
בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותדשם אזהרה
בספרי המקרקעין, ע"י מגיש התכנית ועלחשבונם,
כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו
סוג גוון סיתות וכייחול אבן הבניין הקיים, הבניה
באבן אסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה

ז) שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הגא' בדבר פתרון המיגון בשטח .
2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המבוצעת במחלקת
המים.
3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ובמחלקת דרכים
בדבר:.

- א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה של 1.5 מקומות חניה לכל יחדות דיוור .
 ב. הסדרת הכניסה לחניה
 4. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הביוב הביתי למערכת הביוב העירונית הנמצאת בכביש הסמוך לחלקה .
 מגיש התכנית יגיש תכנית חיבור לאישור המחלקה ,
 וישלם היטלי ביוב כחוק ויבצע את העבודה על השבונו בתאום ופקוח חברת הגחון .

(10) חניה פרטית :

- א- הודעה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח .
 ב- החניה תהיה ובהתאם למוסמך בנספח מס' (וראה סעיף 9(ז)3 לעיל) .

(11) תחנת שנאים :

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

(12) אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא

(13) קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
 ב. הפתרון התכנוני יטעון אישור מהנדס העיר .

(14) היטל השבחה :

- א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .
 ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (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 ל תקן 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 סופס 4

חתימת בעלי קרקע:

محمد رمضان

ת.ז: 80879521

שיכה מוחמד נועמאן

טלפון:

ת.ד: 94072 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

محمد رمضان

ת.ז: 80879521

שיכה מוחמד נועמאן

חתימה המתכנן:



נביל מוסא
אדריכל
מס' רישיון 076787

ת.ז: 081004350

מוסא נביל

ת.ד: 94019 ירושלים

טל: 02-6735343

תאריך: 1/1/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6914
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1031 ביום 11.04
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה