

0941

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 5678

שינוי מס' 2 / 97 לתכנית מס' 3801

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5678, שינוי מספר 2/97 לתכנית מס' 3801.
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח בינוי ופתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ונספח של טבלת איזון (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 4566 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים שכונת בית צפאפא שטח ממזרח לכביש פת גילה ומצפון מזרח לכביש 4.
גוש: 30279.
חלקות: 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23.
גוש: 30280 חלק מדרך.
שטח בין קואורדינטות דוחב: 127825 - 127925
שטח בין קואורדינטות אורך: 168865 - 168925
הכל על פי המסומן בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד ומשטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.
 - ב. הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% ל-75%.
 - ג. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות מעל קומת מסד/מרתף.
 - ד. קביעת קוי בנין מירביים בכל מגרש.
 - ה. קביעת מס' יחידות דיור ל-22 יח"ד סה"כ.
 - ו. קביעת הוראות בינוי ופתוח בשטח התכנית ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפירות

לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3801 וההוראות שבתכנית מס' 5678 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3801 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. הבנוי בשטח יהא כמפורט בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי נספח זה הינו מנחה בלבד. הוראות הבנוי המפורטות הן הקובעות.

ב. שטח בניה:

1. אחוזי הבניה המירביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו.
2. אחוזי הבניה המירביים לשטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו.
3. שטח הבניה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.
4. תכסית הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

ג. קוי הבניין המירביים:

קוי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. גובה הבניה:

1. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.
2. גובהה המירבי של כל קומה לא יעלה על 3.5 מ' מפני רצוף לפני רצוף הקומה שמעליה.
3. גובהו המירבי של כל בנין לא יעלה על 12.1 מ' מעל למפלס הקרקע הסופית.
4. מפלס ה-0.00 בכל בנין יהא כמצויין בנספח מס' 1.
5. למרות האמור בסעיף (9 ד 2) לעיל תותר בניית קומת קרקע שגובהה בין 3.2 מ' ל 4.8 מ' מפני רצוף לפני טיח תקרה אך יותר לבנות עליה קומה נוספת אחת בלבד.
6. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים.
7. גובה מירבי של מילוי, מפני קרקע טבעית לפני קרקע סופית יהיה 1.6 מ'.

ה. מספר בניינים במגרש:

בכל מגרש חדש תותר הקמת בנין אחד בלבד.

ו. מס' יחידות דיור:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהא כמפורט להלן:

מס' מגרש חדש	1	-	6	יח"ד
	2	-	4	יח"ד
	3	-	3	יח"ד
	4	-	2	יח"ד

4א' - 2 יח"ד

5 - 5 יח"ד

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בעירית ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:
הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לכל מגרש שיכלול פירוט מפלסי הכניסה לבניינים תוך התאמתם למפלסי הכבישים הגובלים הסופיים והסדרת מקומות החניה הדרושים לבניין על פי התקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.
תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 לבניין, אלא לאחד ביצוע בעין של דרך גישה המובילה אליו, לרבות ביצוע החניה הנדרשת לו בהתאם לתקן, הכל לשביעות רצון מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.
2. תאום עם מפקדת הנ"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים.
4. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
6. תאום עם מחלקת הביוב בדבר פתרון הביוב בחלקה.
7. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בכביש מס' 4 הוא בדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לגבי צורך במיגון אקוסטי. הוצאות המיגון יחולו על מגיש הבקשה להיתר.

ח. הוראות בניה:

1. כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי.
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה על הצלע הקצרה.
3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
5. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
6. גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הגדרות הקיימות בשכונה.
7. לא תותר סגירת מרפסות אלא בפלדה וזכוכית בלבד.
8. כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
9. גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות דעפים.
10. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סודג, שטח מרפסות הזיז לא יכלל במניין אחוזי הבניה.
11. תותר בניית מדרגות חיצוניות בלתי מקורות. שטח המדרגות החיצוניות כאמור לא יכלל במניין אחוזי הבניה, ותותר כניתן בחדיגה מקוי הבניין עד קו בניין אפס.
12. תותר בניית פירי אוד ואוורור ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי מרתפים.

ט. מערכת תשתית:

- כל מערכות החשמל והטלפונים בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
- י. טבלת איזון - ראה נספח מס' 2.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

11. עצים לשימור

ולעקירה:

העצים התחומים בעיגול בצבע ירוק מיועדים לשימור. יתר העצים בשטח התכנית המסומנים בתכנית המדידה מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר. עצי זית יועתקו לעת מתן היתר בניה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

12. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבעים חול וירוק לסרוגין הוא שטח לדרך ו / או עיצוב נופי.
ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל. יותר מעבר של כלי דכב במעברים הציבוריים לצורך גישה לחניה פרטית.

13. חניה

פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לכניינים שיוקמו בשטח.
ב. דרישות החניה הן כדלקמן:
יחידת דיור עד 85 מ"ר - 1 מקום חניה.
יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה - 1.5 מקומות חניה.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום מגרש הבניה החדש, כמפורט בנספח מס' 1.
מודגש בזאת כי תכנון החניה המפורט בנספח עקרוני בלבד ויקבע באופן סופי לעת מתן היתר הבניה, כאמור בסעיף 9 (ז) לעיל.

14. ביצוע

התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי הבעלים של מגרשי הבניה או בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את דישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין או בגביקורת מסמכים נדרשים על ידו לשם דישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום הקו הכתול המקוטע המסומן בתשריט. ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא כל תמורה על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית ושאיית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת

טרנספורמציה:

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

18. אנטנות

טלויזיה ורדיו: בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

22. גביית הוצאות התכנית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח כל מגרש בודד לשטח הכללי של התכנית.
- ב. בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

19. 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.

20. היטל השבחה:


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

21. תשתית:

- בעלי הזכויות במקרקעין 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 בביצוע הנ"ל כדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן, על חשבונו 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

- בעלי הקרקע:
- מוסא אחמד כליל - בית צפאפא
 - עבד אלעזיז עתימאן ח'ליל - בית צפאפא
 - ח'ליל עתימאן ח'ליל - בית צפאפא
 - מחמד עתימאן ח'ליל - בית צפאפא
 - עיסא יוסף עת'ימאן - בית צפאפא
 - חסן יוסף עת'מאן - בית צפאפא
 - מוסא עת'מאן ח'ליל - בית צפאפא


 אורי בן-אשר
 מהנדס העיר
 עיריית ירושלים

מגיש התכנית: עיריית ירושלים
 כיכר ספרא 4, ירושלים.
 טלפון: 02-6297777

רונאל אדריקליס
 יד חרוצים 4, ירושלים 93420
 סל' 02-6731862 פקס 02-6738570

המתכננים: רונאל אדריקליס,
 יד חרוצים 4, ירושלים.
 טלפון: 02-6731862.



תאריך: אוקטובר 1998.