

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6977

ושנוי מס' 2002/- לתכנית מס 2317 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1) שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6977
שינוי מס' 2002 -/ לתכנית מס 2317
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2) מטמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט הערוך ב ק מ. 1:250
(להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך ב ק 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- 817 מ"ר כולל זרך.

5) מקום התכנית :

ירושלים שכ' בית צפפה
רחוב אל קלעה.
גוש 30285 חלקה מס' 30 וחלק מדרך ללא מספר.
שטח בין קואורדינטות רוחב 627875 ל- 627925
לבין קואורדינטות אורך 219750 ל- 219800
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6) מטרות התכנית :

- א) שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 3.
- ב) קביעת הבינויים הבאים בבניין:
 - 1- תוספת קומת קרקע לשם תוספת מחסן וחניה מקורה.
 - 2- תוספת בנוי בקומת כניסה לשם תוספת יח"ד חדשה וחניה מקורה, מדרגות ועמודים לתמיכת תוספת בניה בקומה שמעליה.
 - 3- תוספת שתי קומות ראשונה ושניה לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי לקיים בשטח.
- ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד) הגדלת מס' יח"ד מדירה אחת קיימת ל 5 יח"ד חדשות.
- ה) הגדלת מס' קומות מקומה אחת ל 3 קומות מעל קומת קרקע.
- ו) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 716 מ"ר
- ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח) קביעת הודאות בגין גזרות להריסה.

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' 2317 וההוראות שבתכנית מס' 6977 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 מצויים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9) אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2317 לגבי אזור מגורים 5.

- א) יותרו הבינויים הבאים בבניין:
- 1- תוספת קומת קרקע במפלס לשם הוספת מחסן וחניה מקורה.
 - 2- תוספת בנייה בקומת כניסה לשם תוספת יח"ד חדשה, חניה מקורה, מדרגות, ועמודים לתמיכת תוספת הבניה בקומה שמעליה.
 - 3- תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. כל האמור בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטופס אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב) שטחי הבניה המרביים הם 716 מ"ר כמפורט בטבלה של להלן :

ס כ"ה	שטחים שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			מפלס ומעל 000
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מ"ר	-----	176.00	176.00	540	404.00	136.00	מפלס מתחת 000
716.00	-----	-----	-----	540	404.00	136.00	סה"כ

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

ג) מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת המחסן, גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1

ד) מס' יח"ד בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, ה סיתות וכיחול האבן יהיה כדוגמת הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות זודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה, ושלבי הביצוע.

ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח .
4. אישור תכנית פיתוח בשטח הכוללת הרחבת דרך והעתקת גדרות מתחום דרך. לאישור מחלקת דרכים .
5. תאום עם מחלקת הביוב. במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי ביוב ו/ או ניקוז יועתקו אלה לתואי שמחוץ לשטח הבניה לא תותר קבירת תאי בקורת מתחת לבניה
- חיבור מערכת האינסטלציה של הבניה המוצעת תחובר למערכת ביוב ו/ או ניקוז קיימת.
- מגיש התכנית יגיש תכנית הטיה לאישור וישלם היטלי ביוב כחוק ויבצע את העבודה על חשבונו בתאום ופקוח חברת הגיהון.

10- עתיקות:

- 1- התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות חי טבליה שהוא אתר עתיקות המוכרז כדיון (דבר הכרזתו פורסם מיום 31/8/1967 .
- 2- יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשטח היתרי ההריסה, החפירה, והבניה.
- 3- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכילוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודה.

11 (חניה פרטית :

א) הועדה 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 בהתאם למסומן בנספח מס' 1

12 (גדר להריסה :

הגדר המותתמת בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה התוכנית ועל חשבונם . לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר , או לפני העברת השטח על שם העיריה , במועד המוקדם שביניהם .

13 (דרכים :

תנאי הדרכים רוחבו והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרת .

14 (הפקעה :

שטחים המיועדים לצורכי חיבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תש"ה- 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15 (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

16 (אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

17 (קולטי שמש על הגג :

א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו

חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון בתכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18 (ה) 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

19 (א) תשתית :

מגישי התכנית /יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח 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 טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:
חתימת מגישי התכנית

עו"ת מאן נאדר 080474760 ת.ת. ז
עו"ת מאן מוחמד 080474752 ת.ת. ז
טל: 6720662
ת.ד: 94007 בית צפאפא

המתכנן : מוסא נביל

ת.ת. ז 08100435-0 טל: 02-6735343
ת.ד: 94019 ירושלים מיקוד 95822

08/02/2005

(תאריך עדכון אחרון: 1/1/2003)

עדכון בתאריך 1/8/03

נביל מוסא
אדרכל
פסי רשיון 876787

