

0930

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 5677

שינוי מס' 4/97 לתכנית מס' 3801

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5677, שינוי מספר 4/97 לתכנית מס' 3801.
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: התשריט) גיליון 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 - 11.5 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים שכונת בית צפאפא שטח ממזרח לכביש פת גילה ומצפון מזרח לכביש מס' 4.
גוש: 30280
חלקות: 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 131
וחלק מדרך.
שטח בין קואורדינטות רוחב: 127850 - 128125
שטח בין קואורדינטות אורך: 169050 - 168950
הכל על פי המסומן בתשריט בקו כחול.

13100

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח לבניני ציבור.
 - 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-56 יח"ד סה"כ.
 - ו. קביעת הוראות בינוי בשטח התכנית ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראת בינוי להקמת גן ילדים/מעון יום כשטח לבנין ציבורי לרכות קוי בנין, מס' קומות, שטחי בניה מירביים וכדומה.
 - ח. התווית דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
 - ט. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות

לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר 3801 ו-3801 א' וההוראות שבתכנית מס' 5677 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 מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים 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 הבינוי המפורטות להלן הן הקובעות.

ב. שטח בניה:

1. אחוזי הבניה המירביים לשימושים עקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו.
2. אחוזי הבניה המירביים לשטחי שדות 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 כמצוין 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:

1. במגרשים ששטחם עד 800 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבניין אחד.
2. במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית שני בניינים.

ו. מס' יחידות דיור:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהא

כדלהלן :

מס' מגרש חדש	1	-	3	יח"ד
	2	-	3	יח"ד
	2א'	-	3	יח"ד
	3	-	6	יח"ד
	4	-	4	יח"ד
	5	-	4	יח"ד
	5א'	-	3	יח"ד
	6	-	5	יח"ד
	7	-	6	יח"ד
	8	-	4	יח"ד
	9	-	8	יח"ד
	10	-	3	יח"ד
	11	-	4	יח"ד

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בעיריית 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 חשבונו. תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

מנדגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 לבניין; אלא לאחר 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 הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים.

4. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המכנה לרשת החשמל.

5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
6. תאום עם מחלקת הכיוב בדבר פתרון הכיוב בחלקה.

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 הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
5. עומק האבן בפתחים כמזוזה 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 הכניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.
10. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג, שטח מרפסות הזיז לא יכלל במניין אחוזי הבניה.
11. תותר בניית מדרגות חיצוניות בלתי מקוררות. שטח המדרגות החיצוניות כאמור לא יכלל במניין אחוזי הבניה, ותותר בנייתן בחריגה מקוי הבניין עד קו בניין אפס.
12. תותר בנית פירי אור 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.

10. שטח לבניין

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לירושלים לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימוש שיותר בשטח הוא גן ילדים או מעון יום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם: 70% לשטחים עיקריים משטח המגרש נטו.
18% לשטחי שרות משטח המגרש נטו.

ג. מס' הקומות המירבי יהא 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.

ד. קוי הבניין המירביים יהיו לפי המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי דרישות תקן החניה הארצית ודרישות המחלקה להסדרי תנועה באשר להורדת והעלאת נוסעים בבטיחות, בתחום המגרש בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה.

לא יוצא היתר בניה קודם קבלת אישור המחלקה להסדרי תנועה שהתנאים מולאו לשביעות רצונה, ראה סעיף 14 להלן.

ו. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ז. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות אסורה).

ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט התש"מ - 1980.

11. שטח פתוח

ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. עתיקות:

13. 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 הבניה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

14. 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 בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
יותר מעבר של כלי רכב כמעברים הציבוריים לצורך גישה לחניה פרטית.

15. 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 לבניינים שיוקמו בשטח.
(ב) ראה סעיף 9 (ו) לעיל.
(ג) דרישות החניה הן כדלקמן:
מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 85 מ"ר.
1.5 מקום חניה לכל יח"ד ששטחה 85 מ"ר ומעלה.
(ד) מקומות החניה יהיו בתחום מגרש הבניה החדש כמפורט בנספח מס' 1.
מודגש בזאת כי תכנון החניה כמפורט בנספח עקרוני בלבד ויקבע באופן סופי לעת היתר הבניה, כאמור בסעיף 9'ז' לעיל.

16. 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 הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

17. 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 רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן מתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים נדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום הקו הכחול 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.

18. הפקעה:

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

19. 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 ובאישור רשויות התכנון.

20. אנטנות

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

21. 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.

22. היטל השכחה:

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

23. 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 ייקבע 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 וכיוב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

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

24. גביית הוצאות התכנית:

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.

בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

חתימות:

- בעלי הקרקע:
- מצטפא אברהים מחמוד - בית צפאפא
 - עיטא יוסף עבד רבה - בית צפאפא
 - מחמד חסין ג'דאללה - בית צפאפא
 - חסן חוסין חסן - בית צפאפא
 - חליל עת'מאן ח'ליק - בית צפאפא
 - עבד אלעזיז עת'מאן ח'ליל - בית צפאפא
 - מרים מחמד חסין - בית צפאפא
 - נאג'יה מחמד חסין - בית צפאפא
 - עבדאללה מחמד חסין - בית צפאפא
 - חילאד מחמד חסין - בית צפאפא
 - איברהים ג'דאללה חוסין - בית צפאפא
 - חסן ג'דאללה חוסין - בית צפאפא
 - לשכת הוואקף המוסלמי - בית צפאפא

אורי בן-אשר
מהנדס העיר
צירית ירושלים



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

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טל: 02-6731862, 02-6738590

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

תאריך: אוקטובר 1998.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור וזכנית מס' 6199
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6199 ביום 24-11-98
סמנכ"ל תכנון
הירושלמי