

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5731
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2317
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1- שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5731
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2317
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית) .

2- מטמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך ב ק.מ. : 1:250
(להלן התשריט)

גליון 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- 950 מ"ר

5- מקום התכנית :

ירושלים- שכי' בית צפפה
גוש : 4- טבאליה (פרצלצית שנלר) --- חלקה: 107
שטח בין קואורדינטות אורך 169550 ל- 169500
לבין קואורדינטות רוחב 126825 ל- 126775
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6- מטרות התכנית :

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2
- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי .
- (ג) קביעת בינוי לתוספת מקומות חניה חדשים בקומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי .
- (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה כאמור .
- (ה) הגדלת שטחי הבניה בחלקה וקביעתם ל- 1092.71 מ"ר .
- (ו) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף .
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

7- כפיפות התכנית :

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' 5731 זו.

8- הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן 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 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2317 לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- (א) תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר תוספת בניה בקומת מחסן לשם תוספת 4 מקומות חניה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 1092.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

מפלס	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר		
	קיים	מדצע	סה"כ מ"ר	קיים	מדצע	סה"כ מ"ר
±0.00	17.91	/	17.91	184.52	/	184.52
+2.40	306.16	/	306.16	/	/	/
+5.20	306.16	/	306.16	/	/	/
+8.00	251.16	251.16	251.16	26.80	26.80	277.96
סה"כ	630.23	251.16	881.39	184.52	26.80	211.32
						1092.71

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

(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהיו 3 קומות מעל קומת מרתף.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד בבנין יהיו 6 יח"ד.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבנין הקיים הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

(9) תנאים למתן היתר בניה :

- 1- תאום עם מפקד הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח .
- 2- תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה לרשת ביוב עירונית שתיבנה בעתיד על חשבון מגישי התכנית , עד לחיבור לרשת הביוב יחובר הבנין לבור שופכין .
- 3- תאום עם חברת בזק .
- 4- אישור תכנית אינסטלציה לתוספת הבניה במחלקת המים .
- 5- אישור תכנית פיתוח ב ק.מ: 1-100 הכוללת גישה אל החלקה ואל החניה מכבישים הסמוכים ע"י המחלקה להסדרי התנועה ומחלקת הדרכים . ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם , בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ידרשו היזם הנחיות מפורטות בנושא .

(10) חניה פרטית :

- (א) הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח .
- (ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(11) דרך ציבורית :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת .

(12) הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תש"כ 1965 ויועברו על שם עיריית ירושלים שהם פנויים מכל מבנה גדר או חפץ .

(13) אנטנות טלוויזיה ורדיו :

תבוצע בבנין אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(14) קולטי שמש על הגג :

- (א) באגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

(15) תחנת שנאים :

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

(16) 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

(17) תשתית :

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 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 והאבזורים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .

חתימות :

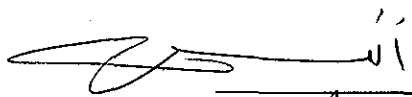
מגישי התכנית :

אניס מסאלחה

ת.ז. : 5580774-7

טל: 050-676653

כתובת : שכי' בית צפפה-ירושלים

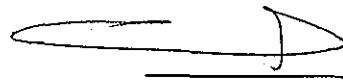
חתימה : 

(2) חאלד הריש

ת.ז. : 5896323-2

טל: 050-815676

כתובת : שכי' בית צפפה-ירושלים

חתימה : 

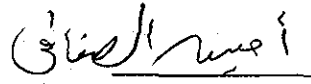
בעלי הקרקע :

אמין עבדאללה צפאפי

ת.ז. : 08081480

טל: 02-6793703

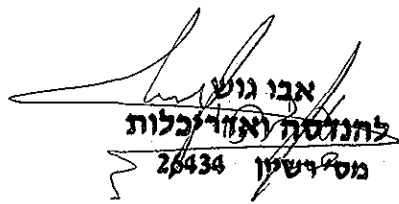
כתובת : שכי' בית צפפה-ירושלים

חתימה : 

המתכנן :

עבדאללה אבו קטיש

חתימה :


אבו קטיש
להנדסה ואדריכלות
מס' רישון 28434


טל: 02-6276535

ת.ז. : 081002040

כתובת : רח' סלאח אדין (9) - ים

ת.ז. : 877 - מיקוד 91008

תאריך : 15/06/2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5721
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 710 ביום 06.06.00
סמנכ"ל תכנון  הי"ר הועדה