

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8823
שינוי לתכנית מס' 3802
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8823
 שינוי לתכנית מס' 3802
 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),
 וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן : נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ - 1824 מ"ר .

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית צפפה.
 גוש : 30281
 חלקה 15 ושטח לא מוסדר

שטח בין קואורדינטות אורך 218985 ל- 219060
 לבין קואורדינטות רוחב 627400 ל- 627500

בכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט הקו הכחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח אזור מגורים 5 לשטח לאזור מגורים מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ה. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. קביעת שטחי בניה מירביים למבנה החדש ל - 3,540.91 מ"ר מתוכם 2220.14 מ"ר שטחים עיקריים.
- ז. קביעת מס' הקומות המירבי לבניין כאמור ל - 5 קומות מעל קומת חניה .
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין בניין וגדר להריסה.
- י. קביעת הוראות לפיתוח הדרך המשולבת,

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' 3802 וההוראות שבתכנית מס' 8823 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, נספח הבינוי גובר.

9 שטח לאזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בניין מקורים חדש בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל למפלס 0.00, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה מתחת למפלס 0.00.
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת מס' הקומות המירבי.
- ג. מספר היחידות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על 15 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם למבנה החדש 3,540.91 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
—	865.67	865.67	—	1114.79	1114.79	—	1980.46	1980.46
—	1354.47	1354.47	—	205.98	205.98	—	1560.45	1560.45
—	2220.14	2220.14	—	1320.77	1320.77	—	3540.91	3540.91

הערות לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין החדש ומעטפת ביתן השומר ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מס' הקומות המירבי של הבניין החדש יהא 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד 0.5 מ' + לעת מתן היתר בניה.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. כל הבניה במגרש חדש מס' 1 תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ז. תנאים למתן היתר בשטח:
 - 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

- (2) תאום עם חברת החשמל .
- (3) תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.
- (4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.
מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנון מפורט לחיבור הבניין למערכת הביוב העירונית לאישור, מחלקת הביוב, ובהתאם להנחיותיה.
חברת הגיחון תבנה קו ביוב עירוני עד סמוך לגבול המגרש.
מגיש הבקשה להיתר יבצע את החיבור כולל כל התיקונים הדרושים על חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- (5) תיאום עם שירותי הכבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע הנושאים הבאים :
- (א) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה מהכביש התחתון.
- (ב) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, ורוחבו של פרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג'.
- (ג) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעלית וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (ד) מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלקגז וכיו"ב.
- (ה) התכנון המפורט יתואם ויאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (ו) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות.
- (6) תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר אופן פיתוח הדרך המשולבת שבתחום התכנית. ראה סעיף 13 להלן.
תנאי למתן היתר הבניה בשטח לבניני ציבור בתכנית יהא ביצוע הדרך המשולבת, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר במגרש מס' 1.

10 חניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיף 9.ז.6 (לגיל.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12 גדר להריסה:

הגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13 זרכים:

תוואי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

14 דרך משולבת:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב שחורים הוא שטח לדרך משולבת. בתחום שטח זה יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב כמפורט בנספח מס' 1. ראה סעיף 6.9.2 (6) לעיל.

15 הפקעה:

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

16 ביצוע תכנית לצרכי רישום:

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט.
ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6429 ז, תוכן ע"י היזמים, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

17 רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.
ב. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

18 גבית הוצאות התכנית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה.
ב. בעלי הזכויות שבמגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

19 תחנת שנאים:

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

20 אנטנות טלביזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21 קולטי שמש על הגג:

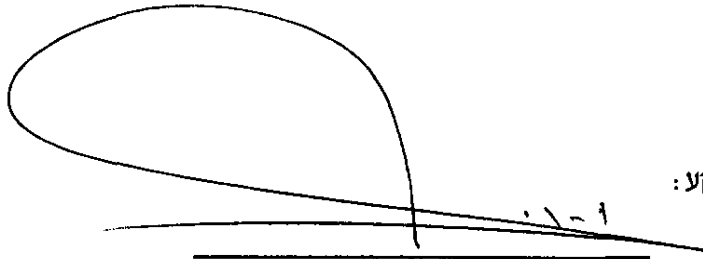
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22 היטל השבחה:

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

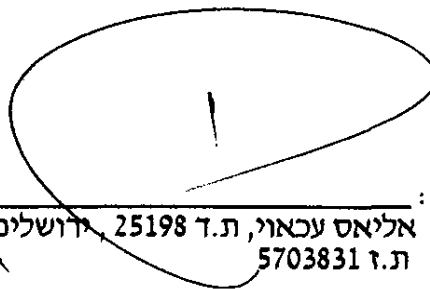
23. תשתית:

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 עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע:

ואל אלסעדי בית צפנא, ירושלים
ת.ז. 4-5900791-0



חתימת מגישי התכנית:

אליאס עכאוי, ת.ד. 25198, ירושלים
ת.ז. 5703831

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ח.מ. 513401141



חתימת המתכנן:

חיים שחר אדריכלים בע"מ, רח' החלוץ 18, ירושלים 96261.
טל: 02 - 6528316

תאריך: 20.7.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8692
הועדה המחוזית החליטה לאשר את הת.נ.ת.
בישיבה מס' 1810 ביום 28.7.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה