

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7824
שינוי מס' 03-- לתכנית מס' 3365
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7824 שינוי מס' 03-- לתכנית מס' 3365. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250. (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח בניו מס' 1). כל מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

שטח תוכנית 1.023 ד'.

5. מקום התכנית:

ירושלים- שכ' בית צפפה, (אלדהרד).
גוש: 30277, חלקה: 29 וחלק מדרך.
שטח בין קואורדינטות אורך 218600-218675 ובין קואורדינטות רוחב 628175-628225.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1- בקומת קרקע- תוספת בניה והפיכת שטח חלל, מחסנים וחניה לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
 - 2- תוספת בניה בקומות א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - 3- תוספת קומה ב' לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
 - 4- תוספת תקרה על גג הבניין לשם יצירת קירוי לחדר מדרגות ושטח למתקנים משותפים לבנין.
- ג- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי והתאם לקיים בשטח.
 - 1- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 - 2- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם ל- 964מ"ר. ומתוכם 892 מ"ר שטחים עיקריים ו 72 מ"ר שטחי שירות.
 - 3- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4824

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלך: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3365 וההוראות שבתכנית מס' 7824 זו.

8. הוראות התכנית:

זראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא אמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2

הטח הצבוע בתשריט תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3365 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת קרקע תחתונה (במפלסים: -3.50 ו-1.75 -) : תוספת בניה והפיכת שטח מחסנים, חלל וחניה לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
- 2- תוספת בניה בקומת קרקע (במפלסים: 0.00 ו-1.20 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3- תוספת קומה א' (במפלסים: +3.00 ו-4.20 +) לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
- 4- תוספת תקרה על גג הבניין לשם יצירת קירו לחדר מדרגות ושטח למתקנים משותפים לבניין.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח בנוי מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 964 מ"ר כמפורט בטבלה להלן.

ס"ה	שטחי שירות-מ"ר			שטחים עקריים-מ"ר			ס"ה
	מוצע	מאושר	ס"ה	מוצע	מאושר	ס"ה	
342	58	-----	58	284	199	85	מתחת ל- 0.00
622	14	14	-----	608	358	250	במפלס 0.00 ומעליו
964	72	-----	58	892	557	335	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה כתכניות ובהיתרים) התש"כ, 1992.

4824

- ג. מס' קומות המירבי של בבניין יהא 3 קומות וקירוי חדר מדרגות.
גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח בנוי מס' 1.
ד. מס' יח"ד המירבי בבניין לא יעלה על 6 יח"ד.
ה. הבניה תבוצע כאבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
ו. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
ז. תנאים למתן היתר בניה:
1- תאום עם מחלקת הביוב ו'חב' הגיחון. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטל ביוב כחוק.
2- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיקום בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. 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 כחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי יא.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי השמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישר מהנדס העיר

14. היטל השכחה:

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

15. 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 בכיצוע 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 לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, 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 בעל הקרקע ומגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	חתימות
חטאב חוסיין	מוסה	00401679	ירושלים-בית צפפה	02-6786062	

חתימת המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' אל זהרה-8 ת.ד. 55195 - ירושלים	02-6286130 064-547295	106439

אדר' מוהנד עומר

מוהנד עומר - יאסין
אדר' מוהנד עומר
מס' רשוי 106439
טל: 02-6286130

תאריך: 23.12.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
4894
אישור תכנית מס' 4894
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11/03 ביום 23.12.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4894
הפקדת תכנית מס' 4894
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 11/03 ביום 23.12.03
יו"ר הועדה