

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מפורטת

תכנית מספר: 8732

שינוי מספר לתכנית 2317
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8732 שינוי לתכנית מספר 2317 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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ: 1:200 (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:
שטח התכנית במ"ר: 950

5. מקום התכנית:
ירושלים,

שכונה:	בית צפפה
תיאור המקום:	150 מ' (קו אוירי) מזרחית לכביש 4 ו- 300 מ' צפונית לכניסת בית צפפה הדרומית(תנתור) ו 250 מ' (קו אוירי) מערבית לשכונה העתידית גבעת המטוס.

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	4 (ירדני)	חלקה	96

קואורדינטות:				
אורך	בין	219575	לבין	219525
רוחב	בין	627000	לבין	626950

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6432
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 10.10.07
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה

.6

מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 .
 ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1- בקומת מרתף (מפלס -2.75) – תוספת בניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת שטח למחסנים.
 2- בקומת מרתף (מפלס -4.50) – תוספת בניה לשם הרחבת שטחי שירות.
 3- תוספת בניה בקומות קרקע ו א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 4- תוספת קומה ב' לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
 5- קירו חניה בחזית הבניין המזרחית ברעפים.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 ד- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם ל- 983.7 מ"ר . ומתוכם 872.6 מ"ר שטחים עיקריים ו- 111.1 מ"ר שטחי שירות.
 ה- קביעת הוראות בניי וקביעת תנאים למתן היתר בניה לבניין קיים בשטח.

.7

כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 2317 וההוראות שבתכנית מספר 8732 ז.

.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 מצוינים 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 תחלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2317 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת מרתף (מפלס -2.75) – תוספת בניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת שטח למחסנים.
 2- בקומת מרתף (מפלס -4.50) – תוספת בניה לשם הרחבת שטחי שירות.

- 3- תוספת בניה בקומות קרקע ו' א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 4- תוספת קומה ב' לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
 5- קירווי חניה בחזית הבניין המזרחית ברעפים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח בנוי מספר 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם: 983.7 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
			(במ"ר)			(במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
816	308.7	507.3	20.8	20.8	0	795.2	287.9	507.3	שטחים מעל למפלס 0.00
167.7	53.1	114.6	90.3	-24.3	114.6	77.4	77.4	0	שטחים מתחת למפלס 0.00
983.7	361.8	621.9	111.1	-3.4	114.6	872.6	365.3	507.3	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 6 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

2. שלבי הביצוע

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1- תאום עם מחלקת הביוב וחב' 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 לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ בשטח.
- ב. פתרון החניה המופיע בנספח מס 1 מנחה בלבד. מספר ומיקום מקומות החניה ייקבע לעת מתן היתר בנייה.

11. עצים לעקירה

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

12. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/בדיקה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייב לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

13. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

15. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

