

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של

תכנית מפורטת

תכנית מס' 8773א

שינוי לתכנית מס' 2317

שינוי תכנית מתאר מקומית

שם התכנית ומיקומה:

.1

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 8773א שינוי לתכנית מספר 2317 ושנוי לתכנית מתאר מקומית
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.966 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית צמפה
- 1.4.2 גוש: 30286
- חלקה: 38
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 219820 לבין 219885  
רוחב: בין 627740 לבין 627670  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

.2

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100, התכנית כללת:
- א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.
- ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין ומספר הקומות המירבי שהינם מחייבים.

## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- דברי הסבר.
  - תמונות מכל החזיתות.
  - חישוב שטחים

## 3. מטרות התכנית:

### 3.1 מהות התכנית:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרות מגורים.

### 3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל איזור מגורים 3 .
- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל דרך ציבורית.
- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל מעבר ציבורי להולכי רגל.

### 3.3 קביעת בינוי עבור שני בניינים חדשים .

### 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 736 מ"ר, מהם 503 מ"ר שטחים עיקריים ו 233 מ"ר שטחי שירות .

### 3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

### 3.6 קביעת מספר יחיד מירבי ל 12 יחיד.

### 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות מעל המפלס 00 ומעל קומת חניה ומחסנים .

### 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 3.10 קביעת הוראות בגין סככה, גדרות להריסה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2317. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 8773 א.ז.



- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3**
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 תותר חלוקת שטח המגורים לשני מגרשים לפי פרק ד' לחוק התכנון ובניה, בתנאי ששטח המגרש המינימאלי יהיה 750 מ"ר.
- 5.2.4 הוראות בינוי :
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:**
- 5.3.1 הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.3.2 תותר הוצאת היתר בנייה לכל בניין בנפרד.
- 5.4 גמישות:**
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי מס' 1
  - לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה.
- 5.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך. תנאי למתן היתרבניה יהיה תיאום עם אגף תוש"ה.
- 5.6 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ויוכשר ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה ויתואם דבר נטיעת עצים עם מחלקת הגנות לעת מתן היתר בנייה.

## 6 חניה

- 6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכלל כמצויין בנספח בנוי מס' 1 .
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח בנוי מסי 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## 7 סככה, גדר להריסה

הגדר/ הסככה המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהדסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## 8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 6 (חניה), 7 (סככה, גדר להריסה) שלעיל, ובסעיפים 11 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8.4 תיאום עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים בדבר נטיעת עצים.

## הפקעה:

9

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## רישום החלוקה

10

- 10.1 החלוקה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- 10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 10.4 השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ

## עתיקות:

11

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

מגיש התכנית ובעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
עליאן	תאלד	086051844	בית צפפה ירושלים	050-5578171	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
עומר	מוהנד	027586007	רח' אלוהרה 8 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il
				מס.רשיון 106439	תוקף 15.06.07

מוהנד עומר מוהנד  
אדריכלות תכנון עירונית  
מס' רשמי 106439  
02-6286130

תאריך: 29.08.06

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 42843  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 80106 ביום 08.08.06  
מינהל תכנון יו"ר הועדה