

1009636

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מפורטת

תכנית מספר:	7966
-------------	------

שינוי	לתכנית	2317
-------	--------	------

שינוי תכנית מתאר מקומית



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7966 שינוי מספר 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: 1:100 (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:

שטח התכנית במ"ר:	990
------------------	-----

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	בית צפפה - טבאליה
רחוב:	ליד הכניסה הדרומית לבית צפפה(תנתור)

חלקות הנחתכות בשלמותן:

גוש	4 (ירדני)	חלקה	139	רשום לפי ספר 3018 דף 2
-----	-----------	------	-----	------------------------

קואורדינטות:				
אורך:	בין	219450	לבין	219400
רוחב:	בין	626725	לבין	626675

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת קרקע (מפּלס 3.17 -) - תוספת בניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת שתי יח"ד חדשות וחניה מקורה.
 - 2- בקומה א' (מפּלס 0.00) - תוספת בניה והפיכת שטח מחסנים וחניה לשם יצירת קומת מסחר.
 - 3- תוספת בניה בקומות ב' ו-ג' (מפּלסים 3.30 + ו- 6.60 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - 4- תוספת בניה על גג הבניין לשם יצירת חדר מתקנים טכנים משותפים לבנין כולו.
 - 5- קירוי חדר המדרגות וחדר המתקנים הטכנים בקומת הגג ברעפים.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות מעל קומת מרתף ל 4 קומות.
 - ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 - ד- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם ל- 1228 מ"ר . ומתוכם 891 מ"ר שטחים עיקריים ו 337 מ"ר שטחי שירות.
 - ה- קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה 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 7966 זז.

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 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד 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 קרקע (מפּלס 3.17) - תוספת בניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת שתי יח"ד חדשות וחניה מקורה.
- 2- בקומה א' (מפּלס 0.00) - תוספת בניה והפיכת שטח מחסנים וחניה לשם יצירת קומת מסחר.
- 3- תוספת בניה בקומות ב' ו-ג' (מפּלסים 3.30 + ו- 6.60 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 4- תוספת בניה על גג הבניין לשם יצירת חדר מתקנים טכנים משותפים לבנין כולו.
- 5- קירוי חדר המדרגות וחדר המתקנים הטכנים בקומת הגג ברעפים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1228 מ"ר כמפורט בטבלה להלן. בפ

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)					
עיקריים+שירות			סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מסחר		מגורים		
סה"כ	מוצע	מאושר					מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
809	106	703.0	91	-122	*213.0	718	256	—	-28	490.0	
419	419	—	246	246	—	173	—	—	173	—	שטחים מתחת למפלס 0.00
1228	525	703.0	337	124	213.0	891	256	—	145	490.0	סה"כ

* שטח שירות מאושר עפ"י היתר

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.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות ו קומת מתקנים טכניים על הגג .
גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. 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.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. 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.

ח. שלבי הביצוע

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

ט. 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 המדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.

10. חזית מסחרית

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980.

11. חניה פרטית

- א. החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכלל כמצויין בנספח מס' 1.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. שטח המסחר בקומת קרקע פטור מהדרישה למקומות חניה.
- ד. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנתה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

14. 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.

15. היטל השבחה


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

16. תשתית

- מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

מגישי התכנית

חתימות	מס' טלפון	כתובת	מס' זיהוי	שם פרטי	שם משפחה
	02-6769468 050-2181119	ת.ד. 94180 בית צפפה - ירושלים	086069275	מוחמד מוסא	עליאן

המתכנן

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

מוחמד עליאן
 אדרילטום בנין ערים
 מס' רשיון 106439
 טל: 02-6286130

20.7.2006

תאריך

