

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9530

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3801

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

20-03-2007

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9530 שינוי מס' 03 לתכנית מס' 3801 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן תכנית).
2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ. 1:250 (להלן תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 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: כ- 666 0 ד
5. מקום התכנית: רחוב אחוד הכפר ירושלים, שכונת בית צפפא
גרש : 30280 חלקה : 86 חלק
שטח בין קואורדינטות אורך 100 219 050 219
שטח בין קואורדינטות רוחב 250 628 100 628
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח לגלעין הכפר לאזור מגורים מיוחד ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח -
בנין מס' 1: תוספת בניה וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 1 יח"ד חדשה
בנין מס' 2: תוספת קומה לשם יצירת 1 יח"ד חדשה
ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין מס' 1 ל 507,0 מ"ר מתוכם 482,50 מ"ר שטחים עיקריים וקביעתם לבנין מס 2 ל 252,0 מ"ר מתוכם 209,50 מ"ר שטחים עיקריים
ד. קביעת מס' קומות מרבי לבנין מס' 1 ל 3 קומות ו 2 קומות לבנין מס 2 מעל קומת מרתף חלקית
ה. קביעת קווי בנין לתוספת בניה
ו. קביעת הוראות בגין מרפסות להריסה
ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3801 וההוראות שבתכנית 9530 ז'

8. הוראות התכנית:

הוראותיה 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 נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר

9. שטח לאזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3801 לשכ' בית צפפא לגבי אזור גלעין הכפר שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן

מיוחד:

- א. תותר תוספת בניה לבנין מס' 1 ו בנין מס' 2 בהתאם לנספח מס' 1 הבינוי שהינו מחייב לגבי מספר קומות גובה הבניה וקווי בנין מירביים
- ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום
- ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 759,0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

סה"כ	שטחי שדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר				מ"ר
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	בנין	
507 0	24 50	—	24 50	482 50	218 50	264 0	1	מעל מפלס 000
—	—	—	—	—	—	—	1	מתחת למפלס 000
109 50	9 50	—	9 50	100 0	100 0	—	2	מעל מפלס 000
142 50	33 0	—	33 0	109 50	—	109 50	2	מתחת למפלס 000
759 0	67 0	—	67 0	692 0	318 50	373 50		סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992

- ד. מס' קומות מרבי לבנין מס' 1 יהיא 3 קומות ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית
- ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1
- ו. מס' יח"ד מרבי יהא 5 יח"ד ותרשם על העררת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה

ח. תנאים למתן היתר בניה

- 1: אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיחון"
- 2: תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית
- 3: תאום עם מפקדת הג"ה לגבי פתרון המיגון
- 4: תאום עם מחלקת הביוב בחברת "הגיחון"
- 5: תאום עם רשות העתיקות

המרפסות המסומנות בתשרים בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתבאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה

10. מרפסות להריסה :

כל יתר הוראות תכנית מס 3801 שלא שונו במפורש בתכנית מס 9530 זו ימשיכו לחול

11. הערה :

- א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה
- ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד

12. חניה פרטית :

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

13. קולטי שמש על הגג :

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

14. תחנת שנאים :

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

15. היטל השבחה :

16. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר 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 וכגומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

חתימות :

חתימת בעלי הקרקע
ומגישי התכנית :

עליאן בדריה
כתובת: רחוב אחוד הכפר
בית צפפה ירושלים
ת : 080448152

עורכי התכנית : אדר' מוחמד אבו נאם

מספר רשיון 623
ת.ז 80441975
ירושלים / ת.ז 38164
טל: 050265973

תאריך 05/ 03/ 2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9530
מנהל המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 864
ת.ז 88.104
מינהל תכנון
AL-SUBHAN SHAWARMA
ENGINEERING OFFICE
REGION SUPERVISOR