

100 9772

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6926

שינוי לתכנית מס' 2317

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6926 שינוי לתכנית מספך 2317 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן : תכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב(להלן : הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך ב ק.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 :

כ-1.032 ד.

5. מיקום התכנית:

ירושלים, שכונה: בית צפפה

שטח לא מוסדר-גוש ירדני 4 חלקה 11-ספר 3018 דף 35(טבאליה)

שטח בין קואורדינטות אורך 219/700 ל- 219/750

שטח בין קואורדינטות רוחב 626/850 ל- 626/900

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח לאזור מגורים 2 ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בבנין.
 1. תוספת בניה בקומות קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת 1 יח"ד חדשה
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת מסי קומות מרבי מ2 ל3 קומות.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל0.947 מ"ר מתוכם 846.0 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ו. הגדלת מסי יח"ד מ-4 ל-5 יח"ד.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
 - ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה
 - י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.

7. כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317 וההוראות שבתכנית 6926 זו..

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לאזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפרטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בבנין

1. תוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 800,45) וראשונה (מפלס 803,45) לשם הרחבות יח"ד קיימות.

2. תוספת קומה עליונה לבנין (מפלס 806,45) לשם תוספת 1 יח"ד חדשה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 847,0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר		שטחים עקרים מ"ר		
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
947.00	20.00	10.00	386.00	460.00	מעל מפלס 0.00
-	3.00	68.00	-	-	מתחת למפלס 0.00
947.00	23.00	78.00	386.00	460.00	סה"כ

¹ השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחווה בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ג. מס' קומות מרבי יהיא 3 קומות גובה הבניה המרבי יהיא כמיצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד מרבי בבנין לא יעלה על 5 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת (לפי הקיים בשטח טובזה+תלטיש) הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

ז. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהיקף אחד לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון במיגון בשטח.

2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר:

- א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- ב. הסדרת הגישה לחניה.
- ג. הסדרת הרחבת הכביש.

10. חניה פרטית:

- 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 כמסומן בנספח מס' 1 בינו מנחה בלבד ויקבע לעת היתר בניה.

11. גדרות ומדרגות להריסה

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשים או הרחבת דרכים.
- ב. שטח הדרך שבתחום התכנית יסלל באספלט בקטע המוביל אל המבנה ובתחומו תיבנה מדרכה ובה ינטעו עצים בוגרים ותותקו מערכת השקיה ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח המגורים ועל חשבונם.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מיועדים גם להפקעה הועדה המקומית ראשית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה לשנת 1965.

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעוד קרקעם שבתשריט.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6926 זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כחנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א.מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום(ת.צ.ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. תתחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח תתכנית. 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.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

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

19. היטל השבחה:

- 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.

20. 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 אתראים 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:

חתימות בעלי הקרקע

ומגישי התכנית:

סלמאן חוסיין محمد يوسف السلمان

כתובת : בית צפפה-ירושלים

ת.ז.: 041979

חתימות המתכנן:

מחמד אבו גנאם

מס.רשיון 74623

ת.ז.: 80441975

אימון חגי יחיא

מס.רשיון 100612

ת.ז.: 59973321

טלפון: 02-5816687

ת.ד. 38164

תאריך: 14/06/2007

