

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8336שינוי לתכנית מס' 3365(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר 8336, שינוי לתכנית מספר 3365.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500, גיליון אחד של חתכים מנחים הערוך בק.מ. 1:500 (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- 33.9 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים שכונת בית צפפא שטח ממערב לכביש פת גילה ומצפון לכביש מס' 4.
גוש: 30277.
חלקה: 34 חלקי חלקות: 37, 36, 35, 11, 9, 17, 20, 21, 30, 24
גוש: 30278.
חלקי חלקה: 22, 13, 12, 44, 45, 46, 5, 4, 3, 2, 30, 29, 23, 27, 28, 29.
- שטח בין קואורדינטות אורך: 218850-218450
שטח בין קואורדינטות רוחב: 628390-628100
הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינויים בייעודי הקרקע הבאים:
1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 ולשטח לבניין ציבורי.
 2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור ולשטח למוסד.
 3. שינוי יעוד שטח משטח למוסד

- לאזור מגורים 2 .
4. שינוי יעוד שטח משטח לבניין
ציבורי לאזור מגורים 2.
5. שינוי יעוד שטח משביל ציבורי
להולכי רגל לשטח לבנייני ציבור.
- ב. קביעת אחוזי בניה בשטח התכנית.
ג. קביעת מס' קומות מירבי בשטח התכנית.
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
ו. קביעת הוראות בגין מתחם לאיחוד וחלוקה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3365 וההוראות שבתכנית מס' 8336 זו.
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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. אחוזי הבניה הם 120% לשטחים עקריים ו18% לשטחי שרות למעט השטח לחניה תת קרקעית.
ב. מס' קומות מירבי מעל מפלס ה0.00 יהא 5 קומות ומספר קומות מירבי מתחת למפלס ה0.00 יהא 4 קומות.
ג. יש לציין כי נספח הבינוי הכולל חתכים בלבד הינו מחיב לענין גבה הבניה והדרוג וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
10. שטח למוסד השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים הם: מוסד לחינוך, תרבות, רווחה, בריאות, בית אבות או כל מטרה לתועלת הציבור או לרווחתו.
ב. אחוזי הבניה הם 120% לשטחים עקריים ו18% לשטחי שרות למעט השטח לחניה תת קרקעית.
ג. מס' קומות מירבי מעל מפלס ה0.00 יהא 5

קומות ומספר קומות מירבי מתחת
למפלס ה-0.00 יהא 4 קומות.

ד. יש לציין כי נספח הבינוי הכולל חתכים בלבד
הינו מחיב לענין גבה הבניה והדרוג וכל סטיה
ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

11. שטח
לבניין
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה
הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות
שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן
ההוראות הבאות:
א. השימושים המותרים הם: גן ילדים, מבנה קהילתי,
שרותי רווחה, חטיבה צעירה.
ב. אחוזי הבניה יהיו 100% לשטחים עיקריים
ו- 15% לשטחי שרות.
ג. מס' קומות מירבי יהא 3 קומות.

12. שטח פתוח
ציבורי:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים
פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות
שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים
ציבוריים.

13. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של
דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. מתחם לאיחוד
וחלוקה:

השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע עבה בצבע שחור
הוא מתחם לאיחוד וחלוקה ויחולו עליו ההוראות
הבאות:

א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא
הפקדה ואישור תכנית מפורטת לכל המתחם, הכוללת
הוראות איחוד וחלוקה, בסמכות הועדה המקומית.

ב. התכנית המפורטת תקבע בין היתר את
הנושאים הבאים:

1. תכנית איחוד וחלוקה כולל טבלאות איזון.

טבלת האיזון וההקצאה תכלול בין היתר:

1. ערכי קרקע במצב נכנס ובמצב יוצא.
2. מקדמי התאמה מיקום, נוף, כביש וכד'
3. מתן ביטוי לשווי מ"ר קרקע ברוטו
(קרקע שטרם הופקעו ממנה חלקים
כלשהם) לעומת נטו במצב הנכנס.
4. התייחסות להלכה פסוקה, לעניין מצב
תכנוני נכנס ומצב תכנוני יוצא בהתאם
לבג"צ 483/88 (הלכת פריימן).

2. בינוי ופיתוח. הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בין היתר לענין רכוך השוליים לכוון פארק נחל רפאים.
3. מיקומם המדויק של שטחי הציבור ושטח למוסד, פירוט השימושים בהם, קווי בנין, גבה מירבי, פתרון חניה, נספחי בינוי ופתוח.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ופתוח השטח.
- ד. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין מיגון אקוסטי מכביש 4 ומניעת דרדרת ושיפכי עפר.
- ה. התכנית תתואם עם רשות העתיקות.

המבנים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

15. מבנים להריסה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. הפקעה:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנים בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

בעלים פרטיים.

בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים
כיכר ספרא, ירושלים
טל. 02-6297777

חתימת מגיש התכנית:

~~מנהל תכנון עיריית ירושלים
מנהל תכנון עיריית ירושלים~~

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6731862-02 פקס. 02-6738570

רונאל אדריכלים
הרכבת 53 ירושלים
טל. 02-6731862

המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3106
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3106 ביום 21.08.07
מיונהל תכנון
ק"ר הרשמי

תאריך: אוגוסט 2007