

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9296
שינוי לתכניות מס' 2317
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מס' 9296 שינוי לתכנית מספר 2317 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).
 2. **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת 6 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 התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. **שטח התכנית:** כ-0.815 ד.
 5. **מיקום התכנית:** גוש: 30285 חלקה: 31 ירושלים, שכונה: בית צפפה
 6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח להרחבת דרך.
 - ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 764.00 מ"ר מתוכם 755.00 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ד. קביעת מס' קומות מרבי ל2 קומות.
- שטח בין קואורדינטות אורך 219/750 ל- 219/800
שטח בין קואורדינטות רוחב 627/925 ל- 627/975
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

ה. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.

ו. קביעת הוראות בגין מבניה וגדר 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317 וחהוראות שבתכנית 9296 ז.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוצית 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 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2317 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפרטות להלן:

א. יותרו הביניים הבאים בבנין:

1. תוספת בניה בקומת הקרקע לשם יח"ד קיימת.

2. תוספת בניה בקומת הרשונה לשם יח"ד קיימת.

ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיא בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 747,0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר		שטחים עקרים מ"ר		
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
764.00	-	9.00	371.50	383.50	מעל מפלס 0.00
-	-	-	-	-	מתחת למפלס 0.00
764.00	-	9.00	371.50	383.50	סה"כ

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

- ד. מס' קומות מרבי יהיא 2 קומות .
- ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1 .
- ו. מס' יח"ד מרבי יהא 4 יח"ד.
- 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 ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"א.
 4. יובטח פתרון אוורור בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (1965).

10. הערה: כל יתר הוראות תכנית מס' 2317 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9296 זו ימשיכו לחול.

11. 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.

א. החניה תהיה בתחום המגרש.

ב. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 בינו מנחה בלבד.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. מבנים וגדרות להריסה: המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

16. עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

17. עצים לעקירה:

18. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט השטחות הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשים או הרחבת דרכים.

שטח הדרך שבתחום התכנית יסלל באספלט בקטע המוביל אל המבנה ובתחומו תיבנה מדרכה ובה ינטעו עצים בוגרים ותותקו מערכת השקיים ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח המגורים ועל חשבונם.

19. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מיועדים גם להפקעה הועדה המקומית ראשית אם תחליט על כן להפקיע שטחים אלו בהתאם לחוראות חוק התכנון והבניה (1965).

20. 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 זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ד. במידה לא 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.

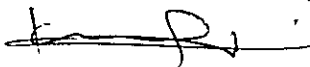
21. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין: א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום נספרי המקרקעין.

22. 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 המ"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 לחקן 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 בעלי הקרקע

מגיש התכנית בעל הנכס:



אבו דלו כמאל

כתובת : בית צפפה-ירושלים

ת.ז. : 08078730



אבו דלו חסון

כתובת : בית צפפה-ירושלים

ת.ז. : 08078729

חתימות המתכנן:

אבו גנאם מחמד

כתובת : א-טור, ירושלים

מס.רשיון 74623

ת.ז. : 80441975

חג יחיא אימן

מס.רשיון 100612



ת.ז. : 59973321

טלפון : 02-5816687

ת.ד. 38164 ירושלים

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

תאריך : 01/03/06

משרד זפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9296
הועדה המחוזית החליטה להאשר את התכנית
בישיבה מס' 2104 ביום 22.4.06
מינהל תכנון
יו"ר הועדה ה.י.

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9296
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2104 ביום 22.4.06
יו"ר הועדה י.י.