



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 9486  
שינוי לתכנית מס' 3802  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית חלוקה בהסכמת בעלים

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9486 שינוי לתכנית מס' 3802 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).

שם התוכנית:

1

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון 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.

מסמכי התוכנית:

2

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

גבולות התכנית:

3

כ- 1.828 ד.

שטח התכנית:

4

גוש : 30296 חלקה : 13

מקום התכנית:

5

ירושלים, שכונת בית צפפה.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 218.875.218.950  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 627.375.627.450  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6

- א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד וקביעת זיקת הנאה לציבור.  
 ב. קביעת הוראות חלוקה מחדש לחלקה מס' 13 בגוש מס' 30296.  
 ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
- בנין 1 א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד חדשה.  
 ב. תוספת בניה בקומת ראשונה ושניה לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
 ג. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת יח"ד חדשה.
- בנין 2: א. תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
 ב. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת יח"ד חדשה.
- בנין 3: תוספת קומה לשם יצירת 1 יח"ד חדשה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.  
 ד. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין מס' 1 ל-503,0 מ"ר מתוכם 472,0 מ"ר שטחים עיקריים וקביעתם לבנין מס' 2 ל-451,0 מ"ר מתוכם 361,0 מ"ר שטחים עיקריים ולבנין מס' 3 ל-420,0 מ"ר מתוכם 359,0 מ"ר שטחים עיקריים.

- ה. קביעת מס' קומות מרבי ל 4 קומות לבנין מס' 1 1 3  
 קומות מעל קומת מרתף חלקית לבנין מס' 2 1 3.  
 ו. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.  
 ז. קביעת הוראות בגין מבנה ו/או גדרות להריסה.  
 ח. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.  
 ט. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7 כפירות התכנית

על תכנית זו חלות ההראות הכלולות בתכנית המתאר המקומי לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3802 וההוראות שבתכנית 9486 זו.

8 הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשרית (להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נערך התשרית באם אינם מצוינים במקרא התשרית) וכל עוד לאנאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9 אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3802 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

מיוחד

א. יותרו הבינויים הבאים בבנין.

- בנין 1: א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד חדשה.  
 ב. תוספת בניה בקומת ראשונה ושניה לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
 ג. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת יח"ד חדשה.  
 בנין 2: א. תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
 ב. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת יח"ד חדשה.  
 בנין 3: תוספת קומה לשם יצירת 1 יח"ד חדשה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

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

- ג. שטחי בניה המרביים בבנין הם 1374.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מס בנין	שטחים עקריים מ"ר			שטחי שדות מ"ר			סה"כ
	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
1	208.0	264.0	472.0	10.40	20.60	31.0	503.0
	000	000	000	000	000	000	000
3+2	385.50	333.50	719.0	21.0	21.0	42.0	761.0
	000	000	000	109.0	000	109.0	109.0
	593.50	597.50	1191.0	140.40	41.60	182.0	1374.0

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 יהיא 4 קומות לבנין מס' 1 1 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית לבנין מס' 2 1 3.  
 ה. גובה הבניה המרבי יהא בהתאם בנספח מס' 1.  
 ו. מס' יח"ד מרבי יהא 10 יח"ד. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
 ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה -

1 אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הג'יחון".

2 תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר:  
א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.  
ב. הסדרת הגישה לחניה.

3 תאום עם מפקדת הג"א.

4 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום התכנית לרבות שטח

הדרך הציבורית לאישור האגף לשיפור פני העיר ע"י מגישי

התכנית להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט

כאמור ביצוע המפורט בסעיף 10. ב. יהא ע"י מגישי הבקשה

להיתר בשטח המגורים ועל חשבונם בפיקוח עיריית ירושלים.

להבטחת האמור לעיל יוגש תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה

ושירותי הנדסה הביצוע יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ט. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

י. שטח עם זיקת הנאה לציבור השטח המסומן בתשריט בקווים

אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהיא

ותרשם על כך הערה אזרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי

התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון במגקש מס' 1

השטח עם זיקת הנאה לציבור כאמור ישמש כמעבר להולכי רגל

וכלי רכב. ביצוע המעבר כאמור ואחזקתו יהא על ידי מגישי

התכנית ועל חשבונם.

10 דרכים

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת

ב. שטח הדרך שבתחום התכנית יסלל באספלט בקטע המוביל אל המבנים

ובתחומו תבנה מדרכה ובה ינטעו עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה

ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגורים ועל חשבונם.

ג. השטח הצבוע בצבע ירוק כהה כס קווים אלכסוניים שחורים הוא מעבר

ציבורי להולכי רגל.

11 שטח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח, וחלות

על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים

ציבוריים.

פתוח

12 הפקעה

השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית מיועדים להפקעה בהתאם

להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו ע"ש עיריית

ירושלים כשהם פנויים מכל גדר אחר.

13 הערה

כל יתר הוראות תכנית מס' 3802 שלא שונו במפורש בתכנית מס'

9486 זו ימשיכו לחול.

14 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 תהיה בתחום המגרש.

ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד. ויקבע לעת

הוצאת היתר בניה.

15 מבנים ו/או

המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהריסו

ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

גדרות להריסה

16 רישום וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה לפי פרק ג לחוק התכנון ובניה

ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית

ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שתוגש תוך שלושה

חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצוכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבנו ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.  
 ד. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין

17. 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.

18. תחנת שנאים

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.

19. 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 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 בניצוע 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.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 9486 כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית, בשיבה מס' 1303 ביוג'לוג  
 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי יו"ר הועדה למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

אל סולטן סולימאן  
 א-טור, ירושלים  
 ת.ז. 80441975  
 ת.ד. 38164 ירושלים  
 תאריך 1-11-2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9486  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 ביום 02.08.05  
 יו"ר הועדה

התימת בעלי הקרקע

מגיש התכנית: עותמן יוסף  
 בעל הנכס: ת.ז. 30910350  
 הרמאס נוהא  
 ת.ז. 80817257  
 בית צפפה, ירושלים

AL-SULTAN SULAIMAN  
 ENGINEERING OFFICE  
 DESIGN SUPERVISION