

1009931

1



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6933 א

שינוי לתכנית מס' 2317

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6933 א, שינוי לתכנית מס' 2317 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת [להלן: תכנית].

שם התוכנית:

1

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ' 250:1 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ' 100:1 (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- 895.00 מ"ר.

שטח התכנית:

4

ירושלים, שכונת בית צפפה.
גרש: 30285 חלקה: 149
שטח בין קואורדינטות אורך 219.650.219.600
שטח בין קואורדינטות רוחב 628.075.628.025
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מקום התכנית:

5

א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לאזור מגורים 2
ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
ג. קביעת בינוי לתוספת 1 קומה וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
ד. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 1032,75 מ"ר מתוכם 961,05 מ"ר שטחים עיקריים.
ה. קביעת מס' קומות מרבי ל 4 קומות
ו. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

מטרות התכנית:

6

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 6933 א

כפיפות התכנית:

7

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

הוראות התכנית:

8

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח לאזור מגורים 2 וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2317 לשכ' בית צפפא העומדות בסתירה לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 2

- א. תותר תוספת 1 קומה וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
 הבינוי שהינו מחייב לגבי מספר קומות גובה הבניה וקרי בנין מירביים.
 ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 1032,75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחים עקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר			סה"כ
	מאושר	מוצע	סה"כ	
מערל מפלס 000	447.50	47.80	71.70	1032.75
מתחת למפלס 000				
סה"כ	447.50	47.80	71.70	1032.75

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 יהא 4 קומות.

ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1

ו. מס' יח"ד מרבי יהיא 8 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגיש התכנית ועל השבנו.

ז. הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיוחן"
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
3. תאום עם מפקדת הגיא.

כל יתר הוראות תכנית מס' 2317 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6933א זו ימשיכו לחול.

10. 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 ויקבע לעת מתן היתר בניה.

11. חניה פרטית

הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר.

12. גדרות להריסה

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. היטל השבחה

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, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להחתם 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.

16. תשתית

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית

אבו גנאם מוחמד
ת.ד. 38164, ירושלים
פ.ד. 80441975
טל: 0505 265973

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

תאריך 30-11-2005

חתימת המתכנן
85707
15707
משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 1R 6933
הועדה המחוזית לחלוקה לחפיקי את התכנית
ביום 28.9.05
בבישיבה מס' 4105
יו"ר הועדה

סלמאן אברהים
ת.ו. 23238827

סלים מוחמד
ת.ו. 080401359

טל: 0505-340145

כתובת: רח' אלמזרסה אל גדי
בית צפפא ירושלים