

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	7743
-------------	------

שינוי מספר		לתכנית	1160
------------	--	--------	------

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7743 שינוי מספר לתכנית מספר 1160 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט)
א- גיליון אחד של תכנית בינוי לבניים הערוך בקנ"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:

שטח התכנית במ"ר:	1933
------------------	------

5- מקום התכנית:

ירושלים, בגבול שבין שכל' פת לבין שכל' בית צפפא

	שכונה:	בית צפפא ירושלים
	רחוב:	ברל לוקר
	שכונת פת	

חלקות הנחתכות בשלמותן:				
	גוש	30275	חלקה	66

קואורדינטות:					
	אורך:	בין	219300	לבין	219350
	רוחב:	בין	628575	לבין	628675

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כח

6. מטרות התכנית:

א- שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.

ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח.

בניין מ'ס 1:

1- תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות .

2- תוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות .

בניין מ'ס 2:

בניית בנין חדש שתי קומות מעל קומת חניה עילית לשם יצירת 4 יח"ד חדשות .

בניין מ'ס 3:

תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- ג- קביעת קווי בניין חדשות לתוספת הבניה .
 ד- קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי לבניה בשטח.
 ה- הגדלת שטח בניה מירביים בשטח ל 2422 מ"ר מתוכם 2035 שטח עקרי ו 387- שטח שרות .
 ח- קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה .
 ו- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ז- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית .
 ט- קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש .

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים,
 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
 שבתכנית מספר 1160- וההוראות שבתכנית מספר 7743 זז.

8. 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי
 התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9- אזור מגורים 2 : תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות
 על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 62
 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות
 להלן:

א-יתרו הבינויים הבאים בשטח:

בבנין מ'ס 1 :

1- תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה לשם הרחבת יח"ד. קיימות .

2- תוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות .

בנין מ'ס 2 :

בניית בנין חדש בו שתי קומות מעל קומת חניה עלית לשם יצירת 4 יח"ד. חדשות .

בבנין מ'ס 3:

תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה.

10- א- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי מ'ס 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום להרחבת דיור ובקו נקודתיים לתוספת קומה.

ב- השימושים המותרים בשטח יהיו :

בבנינים 1, 2, 3 - מגורים.

בבנין 4 - חנות.

ג- שטחי הבנייה המרביים הם 2422 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין 1

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
350	439	789		51	51	350	490	840	שטחים מעל למפלס 0.00
									שטחים מתחת למפלס 0.00
350	439	789		51	51	350	490	840	סה"כ

בנין 2

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
350	183	533		270	270	350	453	803	שטחים מעל למפלס 0.00
									שטחים מתחת למפלס 0.00
350	183	533		270	270	350	453	803	סה"כ

בנין 3

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
300	251	551		51		300	302	602	שטחים מעל למפלס 0.00
									שטחים מתחת למפלס 0.00
300	251	551		51		300	302	602	סה"כ

בנין 4

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
	100	100		15			115	115	שטחים מעל למפלס 0.00
	62	62					62	62	שטחים מתחת למפלס 0.00
	162	162		15			162	177	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין ומס' יח"ד יהא כמפורט בטבלה להלן:

מס' בנין	מס' קומות	מס' יח"ד
1	3	6
2	2 מעל קומת חניה (קרקע)	4
3	3	4
4	1 מעל קומת מרתף	חנות

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' -1.

ה. על מ'ס יח"ד תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין עי" מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח..

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

ח. שלבי ביצוע

הבניה בכל בנין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם .
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:
 - א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות- בית צפאפא, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום ה 18/5/64 .
 - ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה , החפירה ובניה.
 - ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

11. חזית מסחרית:

- א- החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

12 חניה

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.

13 בנין גדר מדרגות להריסה

- (הגדר) הבניין/ים) המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר/בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה

14 ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב- מיד עם אישור תכנית מס 7743 זו תוכן על ידי מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח..

15 תחנת שנאים

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16 אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

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 העיר.

18 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19 תשתית

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעל הקרקע מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עליאן	עלי עיסה	053808655	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	
עליאן	חמדי עיסה	058563115	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	
עליאן	איברהים עיסה	053865614	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	
עליאן	דיאב עיסה	053809810	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	
עליאן	חאלד עיסה	055845499	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	
עליאן	מחמד עיסה	053718623	ירושלים בית צפפה ת.ד. 94618	055-435075	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס.
טויל	בשיר	02737560	טייבה המשולש 40400 ת.ד. 5394	0524-797324	

אדריכל ומחנודס

~~טויל~~
~~0524797324~~
מ, ר 105556

תאריך	7/3/06
-------	--------

