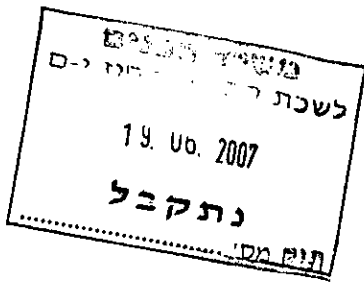


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של
תכנית מפורטת

תכנית מס' 10083

שינוי לתכניות מס' 2317
שינוי תכנית מתאר מקומית



שם התכנית ומיקומה:

.1

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10083 שינוי לתכניות מספר 2317 ושינוי לתכנית מתאר מקומית.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 2.322 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית צפפה

1.4.2. גוש: 30275 (החלק הלא מוסדר)

חלקה: 35

רחוב: א סאפא

תיאור המקום: בחלק הצפוני של השכונה, צמוד למסילת הברזל הישנה, דרומית לשכונת פת.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219175 לבין 219255

רוחב: בין 628375 לבין 628450

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

.2

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100, התכנית כללת:

א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.

ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, מספר יח"ד, שטחי בנייה מירביים ומספר הקומות המירבי שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

ג. חישוב שטחים.

מטרות התכנית:

3.

3.1 מהות התכנית:

תוספת שתי קומות חדשות והרחבת שתי קומות קרקע ו- א' הקיימות לבניין מס' 1, וכן תוספת קומה חדשה על גג בניין מס' 2 ליצירת יח"ד חדשה והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע, הכל למטרת מגורים.

3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל איזור מגורים מיוחד.

ב. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל שטח ציבורי פתוח.

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בנייה.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 944 מ"ר מתוכם 854 מ"ר שטחים עיקריים ו- 90 מ"ר שטחי שירות.

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 12 יח"ד לכל החלקה.

3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 המאושרים ל 4 קומות מעל המפלס 00.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10 קביעת זכויות בנייה עבור שני מבנים בחלקה.

3.11 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

3.12 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2317 ו-1599 ב. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10083 זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושייה.

5.5 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.

5.6 גמישות:

יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

5.7 סטיה ניכרת:

לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6 חניה

6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר/ הבניין/ מדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

עצים לעקירה/העתקה

8

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

תנאים למתן היתר בניה

9

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (גמישות), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר להריסה) שלעיל, ובסעיפים 11 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

הפקעה:

9

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

רישום החלוקה

10

- 10.1 החלוקה בהתאם לטבלת שטחים ויעודי קרקע שבתשריט.
- 10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 10.4 השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ

עתיקות:

11

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
סלמאן	עאדל	056253982	בית צפפה - ירושלים	050-5995391
סלמאן	סלימאן	085864774	בית צפפה - ירושלים	050-5484700
סלמאן	מוחמד	058563024	בית צפפה - ירושלים	050-5698092

[Handwritten signatures and scribbles]

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' האלד בן וליד ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il	106439

תוקף עד: 15.2.08

[Handwritten notes and stamps]
 מס' רישוי תכנון ערים
 106439
 טל: 02-6286130

תאריך: 01.06.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10083
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 11.06.06 מס' 1008
מאיה שטוהית
 שר הפנים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 10083
 הועדה המחוזית החליטה לחפיד את התכנית
 בישיבה מס' 1008 ביום 11.06.06
יו"ר הועדה