

8/14/88 (קול)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 5261

שינוי לתכניות מס' 3801

## 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 5261 שינוי לתכניות מספר 3801

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.780 (בדונמים)

## 1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת בית צפאפה רח' אלנהדה

1.4.2 גוש: 30280 חלקה 68

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219/225 לבין 219/300

רוחב: בין 628/025 לבין 628/100

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

## 2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

א. תכנית כינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.

הכוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט: מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.



## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנוחים 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.

## 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : הכשרת חריגות בניה
- 3.2 שינוי יעוד החלק המערבי של החלקה משטח נוף פתוח לאזור מגורים 5 מיוחד
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת חדשה לבנין קיים
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה ביהקף של 395.00 מ"ר שטחי ס עיקריים .
- 3.5 קביעת קווי בנין
- 3.6 תוספת של 3 יחידות דיור.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מקומה אחד ל 2 קומות מעל מפלס 0.00 .
- 3.8 קביעת שימוש במגרש למגורים .
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- 3.11 קביעת הוראות בנין גדרות ומבנים ומדרגות להריסה .

## 4. יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המוקמית של ירושלים ( לרבות השינואים ) וכן ההוראות שבתכנית 3801 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות בתכנית 5261 זו .

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
מוצע	מאושר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
395.00	121.00	1	/	/	395.00	121.00	מאושר בזמן יריד	שטחי בניה עקריים	שטח	785	68	אזור מגורים 5		
		/	/	/			שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00	מתחת למפלס 0.00	מ"ר	714		מיוחד		
516.00	395.00	1	/	/	395.00	121.00	סה"כ	סה"כ	דרג	281		נוףפתוח		
									סה"כ	1.780				

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב

## 5.2 אזור מגורים 5 מיוחד :-

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים בצבע שחור .
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל .
- 5.2.3 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור .
- 5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח :
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .
  2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה . שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .
  3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

## 5.3 שטח נוף פתוח :-

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3801 לגבי שטח נוף פתוח.

## 5.4 דרכים :-

- א. תותר דרך או הרחבה יהיה כמצוין בתשריט .
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול ואדום הם שטחים של דרכים ציבוריים קיימים או מאושרים.

## 5.5 שלבי ביצוע :-

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

## 6. חניה :-

- א. החניה תהיה עלית כמצוין בנספח מס' 1 .
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. מיקום החנייה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.

## 7. גדר מבנים ומדרגות להריסה :-

הגדר, מבנים ומדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלקה .

## 8. עצים לשימור :-

העצים המוסמנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או נגיעה בהם.

## 9. תנאים למתן היתר בניה :-

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע) 6 (חניה) 7 (גדרות מבנים ומדרגות להריסה) 8 (עצים לשימור) לעיל וסעיפים 12 (עתיקות) להלן תנאים למתן היתר בניה הינם:

9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

9.2 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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או 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 סולריים), 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. ביצוע כל האמור לעיל יהיא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

9.4 תנאי למתן היתר בניה יהיא הסקדת ערבות בנקאות לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטיח שיקום הנוזקים שיגרמו לכביש או מארכה הסמוכים לשטח נשוא התכנית.

## 10 הפקעה:

השטחים 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.

## 11 רישום וחלוקה חדשה :-

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט
- 11.2 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, לישור העדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12 עתיקות :-

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

פרטים:

התימות:

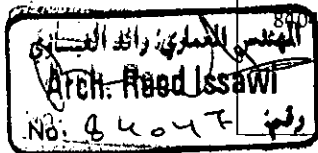
בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
נעמאן	גיברין גיאבר	80379738	בית צפפה	053828653	

*[Handwritten signature]*

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
נעמאן	גיברין גיאבר	80379738	בית צפפה	053828653	

*[Handwritten signature]*

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
עיסאווי	ראיד	080568140		0522881101		



תאריך: 8/8/07

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור הכנת מ"מ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מאיר שטרית  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לחליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבח מס'  
 יו"ר הועדה