

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית  
 עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' 9080  
 שינוי לתכניות מס' 2317

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9080 שינוי לתכנית מספר 2317
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.854 ( בדונמים ).
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת בית צפאפא מתחם בין הרחובות אלנהדה ובית הספר.
    - 1.4.2 גוש 30283 .  
חלקה: 53 .
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 219600 לבין 219550  
רוחב בין 627875 לבין 627825
- ככל 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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט" )
  - 2.1.4 נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1 ) בקנ"מ 1:100  
 הבינוי מבטא את נפח הבנוי המוצע, ופיתוח גינון.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. ככל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו למחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:  
 לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית:  
 א- דברי הסבר.  
 ב- הוכחת בעל ענין בקרקע ויפוי כח של המגיש התכנית.  
 ג- תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרת התכנית:

- 3.1. תוספת 2 יח"ד חדשות תוך הפיכת קומת חנייה ל 2 יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 5 ל איזור מגורים 3 .
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בניה.
- 3.4 קביעת שטחי בניה מירבי בהיקף של 794מ"ר, מהם 753 מ"ר שטחים עיקריים וכן 41 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע .

### 4. יחס לתכנית אחרות:

- על תכנית זו חלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ( לרבות השינויים )  
וכן ההוראות שבתכניות 2317, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו  
הוראות תכנית 9080 זו.

5- יעוד קרקע:  
 5.1 - טבלת יעוד קרקע וזכויות בניה מסכמת.

סד"כ ( מ"ר )	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים ( מ"ר )				מס' יח"ד	שטח מגרש כדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מס' קומות	שטחי שירותים	שטחי שירותים	שטחי בניה עיקריים				
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר
290	504	1	2	-	41	290	463	שטחים/קומות מעל למפלס
-	-	-	-	-	-	-	-	32%
290	504	1	2	-	41	290	463	סה"כ

סה"כ : 794

סה"כ שטח החלקה : 0.854 דונם

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 3 .  
 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 ופיתוח:  
 1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאתו סוגי גוון  
 סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה  
 שאיננה מסותת אסורה.  
 5.3 שלבי ביצוע- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

#### 5.4 סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו  
 תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה  
 ( סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.  
 - מס' יחידות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב  
 כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה  
 ( סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.  
 - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח  
 שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות  
 חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

#### 5.5 דרכים:

- 5.5.1 : השטח הצבוע בצבע חול הוא דרך מאושרת.  
 5.5.2 : ביצוע העברת הדרך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם תושי"ה.

#### 6- חניה:

- 6.1 החניה תהיה עילית בתחום המגרש כמצויין בנספח מס' 1.  
 6.2 מקומות החניה כמצויין בניספח מס' 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת מתן היתר הבניה,  
 6.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם  
 תשוכנע שקיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן  
 החניה לבנין בשטח.

#### 7- גדר ומבנה להריסה :

- הגדר והמבנה המסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר  
 בניה ע"י בעלי הזכויות.

#### 8- תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 ( שלבי ביצוע) , 5.4 ( סטיה ניכרת)  
 6 ( חניה) 7 ( מבנה וגדר להריסה) שלעיל, וסעיף 11 ( החדרת מי נגר) להל"ן  
 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, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית  
 או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינם, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי הצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות ותשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת הצרות פרטיות שתוצמדה לית"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכח הבנין, סימון פתרון מעליות, 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 ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.

#### 9 - הפקעה:

9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות התכנון והבניה כשהו ריק מבנין וחפץ.

#### 10- רישום, איחוד וחלוקה:

10.1 החלוקה לפי טבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל השבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית 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.

#### 11- החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/34:

" יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים, וכד')."

**פרטים:**

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה עליאן	שם פרטי השאם	ת.ז. 086071693	כתובת בית צפאפא	מס' טלפון 6735080	חתימה שאם עליאן

מגישי התכנית (ניתן לפי העניין לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה עליאן	שם פרטי השאם	ת.ז. 086071693	כתובת בית צפאפא	מס' טלפון 6735080	חתימה שאם עליאן

עורך התכנית					
שם משפחה מוסא	שם פרטי נביל	ת.ז. 081004350	כתובת ת.ד. 94019: ירושלים	טלפון 6735343	דוא"ל מס' רשיון 076787
שובל	נירה	009746066			0021667

תאריך: 25/12/2008

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 2080  
 חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2080 ביום 26.12.08  
 מינהל תכנון  
 יו"ר חועדה