

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 10169

שינוי לתכנית 2317
שינוי תכנית מתאר מקומית

<p>נושד הפנימי לשכות התכנון מחוז י-ם</p> <p>תחילת: 31.05</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס'</p>
--

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10169 שינוי לתכנית מספר 2317. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית בינוי 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: 1067

5. מקום התכנית:
ירושלים,

שכונה:	בית צפפה
רחוב:	צפונית גבעת המטוס וממערב לחניון אגד.

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	30286	חלקה	90

קואורדינטות:				
אורך:	בין	219835	לבין	219900
רוחב:	בין	627865	לבין	627910

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 3.
- ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת קרקע (מפּלס 0.00) - תוספת בניה והפיכת שטח מחסנים וחניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת יח"ד חדשה .
- 2- תוספת בניה בקומות א' ו- ב' (מפּלסים 3.12 + ו- 6.24) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3- תוספת קומה חדשה (במפּלס 9.36 +) לשם יצירת יח"ד חדשה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
 ג- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות מעל קומת מרתף ל 4 קומות.
 ד- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 ה- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם בהיקף של 869.5 מ"ר מהם 693.9 מ"ר שטחים עיקריים ו- 175.6 מ"ר שטחי שירות. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו- קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.

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 2317 וההוראות שבתכנית מספר 10169 ז.

8. הוראות התכנית:

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 3 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2317 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת קרקע (מפּלס 0.00) - תוספת בניה והפיכת שטח מחסנים וחניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת יח"ד חדשה .
- 2- תוספת בניה בקומות א' ו- ב' (מפּלסים 3.12 + ו- 6.24) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3- תוספת קומה חדשה (במפּלס 9.36 +) לשם יצירת יח"ד חדשה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 803 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

מגרש מס' 1

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
עיקריים+שירות			(במ"ר)			(במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
368.8	55.3	313.5	21.7	-46.8	68.5	347.1	102.1	245	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
<u>368.8</u>	55.3	313.5	21.7	-46.8	68.5	347.1	102.1	245	סה"כ

מגרש מס' 2

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
עיקריים+שירות			(במ"ר)			(במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
503.5	190	313.5	153.9	85.4	68.5	346.5	101.5	245	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
<u>503.5</u>	190	313.5	153.9	85.4	68.5	346.5	101.5	245	סה"כ

הערות לטבלה:

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

* שטחי המרפסות הקיימות בקומות א' ו ב' והמאושרות לא נחשבו באחוזי הבניה וזאת עפ"י היתר בניה מס' 95/125.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 6 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה 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.

ת. שלבי הביצוע

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1- תאום עם מחלקת הביוב וחב' הגיחון. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטל ביוב כחוק.
- 2- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.

10. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחי ציבור פתוחים.

11. תניה פרטית

- א. החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכלל כמצויין בנספח מס' 1.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

12. בנין/ גדר להריסה

הבנינים/ גדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר/בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א- התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

- ג- מיד עם אישורה של התכנית מס' 10169 זז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חישובים תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישורה כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד- 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.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם מקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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

19. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4

- ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

