

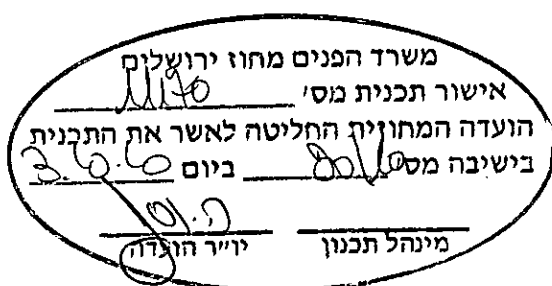
מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11170
שינוי לתכניות מס' 3801
שינוי לתכניות מס' 5215

שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11170 שינוי לתכניות מספר 3801 ו 5215
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 2.029 דונם
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית צפפא
 - 1.4.2. גוש: 30280 חלקה: 110
 - 1.4.3. קואורדינטות: אורך: בין 219/075 לבין 219/150 רוחב: בין 627/875 לבין 627/925
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100
- תכנית הבנינוי והפתוח מבטת את נפח הבנוי הקיים והמוצע בשטח.



2.1 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.

2.2 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר
ב. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית :

3.1. מהות התכנית : שינוי יעוד במערך השטחים הבאים :

- א. ממגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. מגלעין הכפר לאזור מגורים מיוחד.

3.2. קביעת הבנויים הבאים בשטח :

- א. בנית בנין חדש בן 2 קומות למגורים מעל קומת קרקע למסחר לשם יצירת 4 יח"ד חדשים (בנין מס' (1)).
- ב. בנית בנין חדש בן 3 קומות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 6 יח"ד (בנין מס' (2)).
- ג. תוספת קומה מעל בנין קיים וחפירת שטח בקומת קרקע לשם תוספת 2 יח"ד (בנין מס' (4)).

הכל בהתאם לנספח מס' 1 .

3.3. הגדלת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' 1 ל 1738.14 מ"ר מתוכם 1294.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 445.0 מ"ר שטחי שירות והגדלתם במגרש מס' 2 ל 590.5 מ"ר מתוכם 521.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 69.5 מ"ר שטחי שירות.

3.4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.

3.5. תוספת של 12 יח"ד חדשות.

3.6. הגדלת מספר הקומות המרביים מ 2 ל 4 קומות(בנין מס' 4),הגדלת מס' הקומות מ 2 ל 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים(בנין מס' 2) והגדלת מס' הקומות מ 2 ל 3 קומות (בנין מס' 1)

3.7. קביעת שימוש עבור מגורים ומסחר.

3.8. קביעת הוראות בגין מחסן להריסה.

3.9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשימור.

3.10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בבנין מס' ו (מגרש מס' 1)

3.11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.12. קביעת תנאים למתן היתר.

3.13. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3801 ו 5215 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11170 זו.

טבלת יעודי קרקע וחכירות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													מגורים		מגרש		מס' מגרש	
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שרת**			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' מגרש	מגרש	יעוד
סה"כ	מוצע	* מאושר בתכנית 3801'מס'	סה"כ	מוצע	* מאושר בתכנית 3801'מס'	סה"כ	מוצע	* מאושר בתכנית 3801'מס'	סה"כ	מוצע	* מאושר בתכנית 3801'מס'	מס' יחיד		מס' מגרש	שטח חלקה בדונם	מס' מגרש	מגרש	יעוד
953.5	114.0	839.5	3	1	2	137.5	43.0	94.5	816.0	71.0	745.0	מס' יחיד		1	1.079	מס' מגרש	מגרש	מגורים
785.5	389.5	396.0				307.5	30.0	277.5	478.0	359.5	118.5	מס' יחיד						מגורים
1739	503.5	1235.5	3	1	2	445.0	73.0	372.0	1294.0	430.5	863.5	מס' יחיד						מגורים

הערות לטבלה *:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- 5.2.4 גובה הבנינים לא יעלו על הגובה המפורט בנספח מס' 1.
- 5.2.5 הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.
- 5.3. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד(כל בנין בנפרד). לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4. סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור 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.
- שטחי הבניה ומס' הקומות הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5 דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים שתי וערב שחורים מיועד לדרך מרוצפת.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש, הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מיקום החניות הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. גדרות ומחסן להריסה:

הגדרות ומחסן המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים להעתקה או לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים להעתקה או לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם, הכל להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

9. חזית מסחרית:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות של הבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

10. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות להריסה) שלעיל, ובסעיפים, להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

10.1. לעת מתן היתר בניה תאושר תוכנית פיתוח מפורטת להכשרת השביל הציבורי למעבר רכב.

10.2. דרישות לביצוע עבודות פיתוח שטח בתחום התכנית יבוצעו ע"י מגיש ההיתר.

10.3. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

10.5. 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 מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

10.6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי

מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו

ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 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.

10.7. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תכנית. 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.

10.8. 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 מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10.9. אנטנות טלוויזיה :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת.

10.10. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

10.11. גז ראדון: תאום עם מחלקת איכות הסביבה שבעיריית ירושלים בדבר האמצעים למניעת חדירת גז הראדון לבנין ופתרונות אוורור.

11. רישום החלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון ובניה.

ב. 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 הועדת המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה ראשון בשטח.

12. 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.

13. עתיקות:

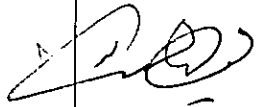
1. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות-בית צפפא(דרום), שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין(דבר הכרזתו פורסם ב.י. 4923.9 מיום ה' 26/07/2000).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
4. במקרה ויגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות ההצלה, ואם יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכס רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם, בתנאים שייקבעו.
5. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

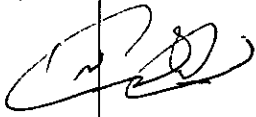
14. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
דולה	יוסף	81049652	בית צפפה	026789171
				

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
דולה	יוסף	81049652	בית צפפה	026789171
				

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com	74623
חג יחיא	אימן	59973321				100612
אבו גנאם מחמד						

אדוארד
רמ 23

תאריך: 30.10.10