

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6480
 שינוי מס' 02/01 לתכנית מס' 2317
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6480 שינוי מס' 02/01 לתכנית מס' 2317. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250. (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח בניו מס' 1). כל מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

שטח תוכנית 0.907 ד'.

5. מקום התכנית:

ירושלים- שכ' בית צפפה, על יד בית ספר תיכון.
 גוש: 30285, חלקה: 145 וחלק מדרך.
 שטח בין קואורדינטות אורך 219625-219550 ובין קואורדינטות רוחב 627950-627900.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
 ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
- 1- בקומת קרקע- הפיכת שטח מחסנים וחניה וחפירת שטח מילוי לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
 - 2- תוספת בניה בקומות א' ו ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - 3- קירוי שביל כניסה לבניין בחזית מערבית של הבניין.
 - 4- תוספת בנייה על גג הבניין לשם יצירת מתקנים משותפים לבנין כולו.
 - 5- קירוי חדר המדרגות בקומת הגג ברעפים.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי והתאם לקיים בשטח.
- ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 - ד- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם ל- 1022.5 מ"ר. ומתוכם 873.9 מ"ר שטחים עיקריים ו 148.6 מ"ר שטחי שירות.
 - ה- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה לבניין קיים בשטח.
 - ו- קביעת הוראות בגין גדר ומחסן להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלך: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317 וההוראות שבתכנית מס' 6480 זז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2

השטח הצבוע בתשריט תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- 1- בקומת קרקע (0.00) – הפיכת מחסנים וחניה והפירת שטח מילוי לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
- 2- תוספת בניה בקומה א' (מפלס: +2.80), ו ב' (מפלס: +5.80) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3- קירוי שביל כניסה לבניין בחזית מערבית של הבניין.
- 4- תוספת בנייה על גג הבניין לשם יצירת מתקנים משותפים לבנין כולו.
- 5- קירוי חדר מדרגות בקומת הגג ברעפים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח בנוי מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1022.5 מ"ר כמפורט בטבלה להלן.

ס"ה	שטחי שירות-מ"ר			שטחים עקריים-מ"ר			במפלס 0.00 ומעליו
	ס"ה (עקרי+שירות)	מוצע	מאושר	ס"ה	מוצע	מאושר	
1022.5	148.6	15.9	132.6	873.9	443.5	430.4	

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

- ג. מס' קומות המירבי של בבניין יהא 3 קומות וקומה טכנית.
- ד. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח בנוי מס' 1.
- ה. מס' יח"ד המירבי בבניין לא יעלה על 6 יח"ד.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

- 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 הגדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיקום בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מחסן וגדר להריסה:

הגדר והמחסן המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. 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.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי השמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישר מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:

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

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה.
(להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתבאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות

אריאל גלזר

בעל הקרקע

אמינה עליאן
ירושלים-בית-צפפה
ת.ז. 86035714
טל: 050-578171

מגיש התכנית

אמינה עליאן
ירושלים-ביתצפפה
ת.ז. 86035714
050-578171

המתכנן

אדר' אנג' מוהנד עומר
מס' רישי 106439
ת.ז. 027586007
רח' אלזאהרה 8
ירושלים ת.ז. 55195
טלפקס: 02-6286130
נייד: 064-547295

~~מתוך פורום עומר
אוריאל ומתנו ערים
מ-ב: 00106439~~

תאריך: 25.12.08

משרד הפנים מחוז ירושלים
0480
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית הוליסטה להפיק את התכנית
בישיבה מס' 19.8.08
108
יורד הועדה