

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8114

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 2961
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8114 שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 2961 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).

2 מסמכי התוכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 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:

כ- 0.772 ד.

5 מקום התכנית:

הרחב קנאי הגליל - גונן - בית צפפא ירושלים
גוש : 30144 חלקות: חלק מ 66-94 בשלמות
מגרש 6 לפי תכנית 2961
שטח בין קואורדינטות אורך 219.425 . 219.375
שטח בין קואורדינטות רוחב 628.775 . 628.725
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 ומשטח לדרך לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לבניית בנין בן 3 קומות לשם יצירת 6 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 975,0 מ"ר מתוכם 944,0 מ"ר שטחים עיקריים.
ד. קביעת מס' קומות מרבי ל 3 קומות.
ה. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
ו. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.
ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
ח. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשמירה.

7 כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית

המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו
מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'
2961 וההוראות שבתכנית 8114 ז

הוראות התכנית

8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור
ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שנכתב והן
בתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עלולות
בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבלות
יותר

שטח לאזור מגורים

9

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא
שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות
הכלולות בתכנית מס' 2961 לגבי אזור מגורים 5
שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. חותר השלמת הקומה הראשונה קומות ותוספת קומה שניה
בהתאם לנספח מס' 1. נספח הבינוי הינו מנחה למעט
קווי בנין מרביים, מס' קומות מירבי, וגובה בניה מירבי
שהינם מחייבים
ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם
למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 975,0 מ"ר
כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עקריים מ"ר | שטחי שרות מ"ר | | סה"כ |
|------------------|---------------|--------|-------|
| | מאושר | מוצע | |
| מפלס 000 | 338.50 | 605.50 | 975.0 |
| מזחת מפלס 000 | | | |
| סה"כ | 338.50 | 605.50 | 975.0 |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין
ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

- ג. מס' קומות מרבי יהיא 3 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד מרבי יהיא 6 יח"ד.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת
במחלקת המים בחברת "הגייזרן".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית
ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"ה.

דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של
דרך קיימת או מאושרת

הערה

כל יתר הוראות תכנית מס' 2961 שלא שונו
במפורש בתכנית מס' 8114 ז ימשיכו לחול

12. חניה פרטית:
 א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח.
 ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.
13. ביצוע התכנית לצורכי רישום:
 א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבנו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
 א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה בשטח.
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. 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.
16. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. גדרות מדרגות להריסה:
 הגדרות המותחמים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהיו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.

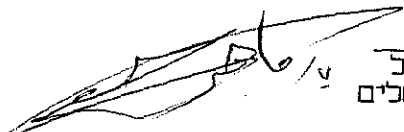
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכגומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להחתם להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות :

חתימת בעלי המקרקע ומגישי התכנית :


 25.02.04

אחמד עלי חסין עיירה
 כתובת רחוב סנאי הגליב
 בית צפפה ירושלים
 ת. ז. ט. 00411348

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8114
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשייבה מס' 14.03

חתימות המתכנן :
 מחמד אבו גנאם-אדרככל-
 מספר רשיון 74623
 ת. ז. ט. 8044197-5
 טלפון 050-265973
 ת. ד. ט. 30164N
 AL-SULTAN SUI
 ENGINEERING OFFICE
 DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8114
 הועדה המחוזית החליטה לשוטר את התכנית
 בשייבה מס' 14.03
 סמכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה