

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	8246
-------------	------

שינוי מספר	--/03	לתכנית	3801
------------	-------	--------	------

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8246 שינוי מספר --/03 לתכנית מספר 3801 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:	1272
------------------	------

5. **מקום התכנית:**
ירושלים,

שכונה:	בית צפפה
רחוב:	בית צפפה
	מערבית למסגד התחתית ובית הקברות מזרחית לדרך בת-גילו

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	30279	חלקה	3

קואורדינטות:				
אורך:	בין	218850	לבין	218950
רוחב:	בין	628000	לבין	628050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

.6

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
ב- קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- 1- תוספת בנייה בקומות קרקע (מפלוס 0.00), א' (מפלוס +2.60) ו-ב' (מפלוס +5.60) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
2- תוספת קומה ג' (מפלוס + 8.60) לשם יצירת יח"ד חדשה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
ד- הגדלת שטחי הבניה המרבים בחלקה וקביעתם ל- 659.5 מ"ר ומתוכם 644.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 15 מ"ר שטחי שירות.
ה- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה לבנין קיים בשטח.
ו- קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.
ז- קביעת הוראות בגין גדר ומחסן להריסה.

כפיפות לתכנית:

.7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3801 וההוראות שבתכנית מספר 8246 זו.

הוראות התכנית:

.8

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.

אזור מגורים 2 :

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע תחלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3801 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א- קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- 1- תוספת בנייה בקומות קרקע (מפלוס 0.00), א' (מפלוס +2.60) ו-ב' (מפלוס +5.60) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
2- תוספת קומה ג' (מפלוס + 8.60) לשם יצירת יח"ד חדשה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 659.5 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (במ"ר) עיקריים+שירות			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
659.5	326.9	332.6	15.0	15.0	0	644.5	311.9	332.6	שטחים מעל למפלס 0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטחים מתחת למפלס 0.00
<u>659.5</u>	<u>326.9</u>	<u>332.6</u>	<u>15.0</u>	<u>15.0</u>	<u>0</u>	<u>644.5</u>	<u>311.9</u>	<u>332.6</u>	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.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת קרקע .

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 4 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות תכנית זו 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.

ח. 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 בנושאים הבאים:
 - א- הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.
 - ב- הנחיות לפתוח דרכים ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף ע"י מגיש התכנית.

10. חניה פרטית

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1

11. בנין גדר להריסה

הגדר והבנין 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.

12. דרכים

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק וחול לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

13. הפקעה

- א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

- 14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:**
- א- התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג- מיד עם אישורה של התכנית מס' 8246 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חישובנם 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.
- 15. 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.
- 16. 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.
- 17. אנטנות טלוויזיה ורדיו**
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- 18. קולטי שמש על הגג**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 19. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:בעל הקרקע ומגישי התכנית

שם	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	חתימות
עליאן עלאא	027614098	ירושלים-בית-צפפה	02-6761330	א.א. א.א.

המתכנן

שם	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רשיון
עומר מוהנד	027586007	רח' אל זהרה-8 ת.ד. 55195- ירושלים	02-6286130 064-547295	106439

תאריך 4.10.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8246
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4103 ביום 10.10.2003

מנהל עיריית ירושלים
מנהל תחילת ערים
מ.ר. 06439

מחוז ירושלים
מס' 8246
אישור תכנית מס' 8246
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4104 ביום 10.10.2003

סמנכ"ל תכנון
נ"ר הועדה