

ק"מ
7-11.11.00

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6957

שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4524

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6957
שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4524
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 105 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שבי שבת צדק, שטח בין הרחובות ג' ת' ק' ושלוש, גוש 30044 חלקה 145,
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ועוד שטח משטח פתוח צ' ל' לאזור מגור ע' 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לחקמת מבנה חדש בן א"ד אחת בחלקה 145, בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. קביעת קווי בנין לחקמת המבנה כאמור, חלקם בקו בנין אפס.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לבניה בחלקה ל- 229 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ו. קביעת מספר הקומות בבנין לשתי קומות מעל קומת מרתף ועוד קומה מובלעת בחלל גג הרעפים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכניות מס' 1823, ו- 4524 וההוראות שבתכנית מס' 6957 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות שבתכנית מס' 4524, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. קווי הבניין לקומת המרתף ולקומת הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבנין לקומה הראשונה, לחלל הגג ולגג הרעפים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ב. תכנית הבניה תהיה עד 80% משטח החלקה.

ג. שטחי הבניה המירביים לבניה בשטח יהיו 229 מ"ר. השטחים האמורים כוללים את כל השטחים שבתוכם מעטפת הבנין ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
155	-	-	-	155	155	-	מעל מפלס +0.00
74	74	74	-	-	-	-	מתחת מפלס +0.00
229	74	74	-	155	155	-	סה"כ

ד. מספר הקומות יהיה 2 קומות מעל קומת מרתף ועוד קומה בחלל הגג כמצויין בנספח מס' 1. ה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.60 מ' מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ו. יותרו פתחים במישור גג הרעפים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פיתרון המיגון בשטח כתנאי למתן היתר בניה.

(2) תיאום עם מחלקת התברואה כתנאי למתן היתר בניה.

ח. הוראות בניה:

(1) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה וברחוב ובהתאם לנספחי הבינוי.

(2) למימוש הוראה זו יש לצרף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה אשר תכלול את כל המבנים הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של הגדרות ושל הבתים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד וצד וגדרותיהם בחזית הרחוב.

הבקשה להיתר בניה תכלול תכניות הקומות, חזיתות וחתיכים בק.מ. 1:100. תכנית הבינוי תאפשר ביצוע בו זמני של הבניה המוצעת כולל גמר נאות של מעטפת הבנין.

(3) הוראות לבניה באבן:

(א) תוספות בניה לבניינים קיימים ובניה חדשה וכל קיר אחר הגובל בשטח המיועד לצרכי ציבור יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הבנין המקורי.

(ב) סיתות האבן יהיה דומה לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מוטבה).

(ג) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ד) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.

(ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מוזה ומשקוף.

(ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או באבני משקוף אנכיות או בקשת במספר אבנים.

- (ז) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (ח) גדרות וקירת תמך יבנו באבן דוגמת הגדרות וקירות התמך הקיימים באתר.
- (ט) אבן הקדקד בגדרות (קופינג) תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה.
- (י) קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת.
- (4) גדרות ומעקות:
גדרות חדשות תיבנה מאבן, ברזל, עץ או גדרות חיות. יאסר השימוש בגדרות רשת, תייל, בטון חשוף, בלוקים חשופים או אבן פראית.
- (5) פתחים ושערים:
(א) קמרונות דלתות, חלונות ושערים אופייניים הינם לשימור.
(ב) הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה.
(ג) הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ או ברזל בלבד. החלונות יבוצעו מעץ, ברזל או מאלומיניום צבוע. יאסר השימוש באלומיניום טבעי או מעולגן.
- (6) מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם ניתן להתקין בתוך הקירות או בחוץ בצמוד לחזיתות הצדדיות של הבנין ובתנאי שהמרזבים והצינורות יהיו לכל אורך קיר המבנה עד למפלס פני חקרקע. המרזבים והצינורות יהיו מפח מגולוון, מפח אבץ או מפח נחושת.
- (7) קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
(ב) הפיתרון התכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.
- (8) אנטנות רדיו וטלוויזיה:
בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

10. תניה:

תקן התניה יהיה בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית מס' 4524.

11. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח המסומן בתכנית בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הינו מעבר ציבורי להולכי רגל על פי תכנית 4524.

12. היטל השבתה:

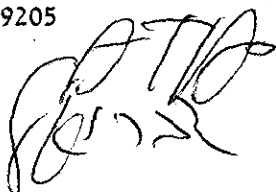
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבתה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבתה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. תשתית:

מגישי התכנית 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי הבקשה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי חקרקע ומגישי חתכנית:

עטייה גבריאל ת.ז. 59785972, דח' ארנון 30, ירושלים, מיקוד 94517 טל. 02-6233258
052-409205



חתימת המתכנן:

אדרי' יובל תאודור, ת.ז. 5237918, מ.ר. 34327, רח' שחר 11, ירושלים, מיקוד 96263
טל. 6525459, פקס. 6522245

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל. 6525459-02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0957
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 46 ביום 18.8.99
סמנכ"ל תכנון
ידי העדה