

מתוו ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6944

שינוי 34/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6944 שינוי 34/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גליון אחד של תכנית בינוי, מנחה למעט תוספות השטחים, קווי בנין וגובה, הערוך בק.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.

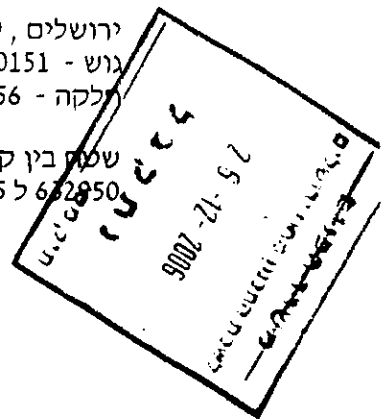
4. שטח התכנית :

1004 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי גבעת שאול, רח' נטרונאי גאון מס' 9
גוש - 30151
חלקה - 56

שטח בין קואורדינאטות ישראל החדש: אורך 218400 ל 218350 לבין קואורדינאטות רוחב 632850 ל 632875 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטחי מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבנין, לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ד. קביעת שטחי בנייה מרביים לתוספת ל- 507 מ"ר מתוכם 475 מ"ר עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1622. וההוראה שבתכנית מס' 6944 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, התשריט 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 המקבילות יותר אלא אם כן, נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. תותרנה תוספות הבנייה הבאות בבנין :

1. תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס +0.00), קומת קרקע עליונה (מפלס +3.00), קומה א' (מפלס +6.00), ובקומה ב' (מפלס +9.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלו.
2. תותר תוספת בניה במפלס +12.00 לשם תוספת חדר מעלית.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספת הם 507 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ מוצע	שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
מ"ר	מ"ר	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
		32		475		מפלס 0.00 ובעליו
						מתחת למפלס 0.00
507		32		475		סה"כ

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

ג. מסי' הקומות המרבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי' 1.

ה. מסי' יח"ד בבנין לא יעלה על 14 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המבוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מסי' 1

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תהיה בהנף אחד בלבד מלמטה למעלה. מודגש בזאת כי שלבי הביצוע הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת

ט. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים :

א) הסדרת החניה בשטח החלקה.

ב) הגשת תכנון מפורט עבור השינויים הנדרשים ברח' נטרונאי גאון לצורך יצירת כניסה תקנית לחניה.

י. סטייה נכרת:

לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בנין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מספר יחידות דיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו, חשב בסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניקרת מתכנית) התשס"ב 2002.

10 תניה פרטית :

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ג. ראה סעיף 9 ט 2 לעיל.

11 גדר להריסה:

הגדרות המות חמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים :

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 העיר.

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 הבנין בתאום עם 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 השבחה 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 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית), 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 תת – קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע 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.

בעלי קרקע :

ת.ז.		ת.ז.	
5977425	מזרחי גלית	6981302	מלמד סטלה
5914486	מזרחי אסתר	95145	מלמד אריה חיים
7225	כיטוב צבי	4657871	חסיד ברכה
27027	כיטוב שושנה	364471	חסיד מרדכי
85189	סימן טוב זבולון	5199224	שלו חנה
66972	סימן טוב שושנה	5198278	שלו מנשה
038344404	אורלנסקי שמעון	80896	אידלמן דבסח
032763757	אורלנסקי אלישבע	56104	רייניץ בת שבע
015367337	אגר עיקב	220144235	חזוני מאיר
043558063	אגר רחל	59812966	חזוני יוכבד
5657313	רייפר נעה	000754630	שמיר אהוד
5496741	רייפר שמעון	36455	זילבר אורי
4717253	יאיר רינה	4252172	זילבר גיטה
4822794	יאיר יחזקאל	5173847	סמט אלחנן
		5260255	סמט מרום

ש. מ. א. ר. ט. נ.
 ח. ח. ח. ח. ח.
 ח. ח. ח. ח. ח.

רח' נטרונאי גאון 9 - ירושלים

טל' : 6541881

חתימת מגישי התכנית :



מאיר חזוני

רח' נטרונאי גאון 9 - ירושלים

טל' : 6541881 ת.ז. 220144235

חתימת המתכנן :

קלוי ימון
 אדריכל
 ומתכנן ערים

קרלוס קליימן, אדריכל

רח' בר כוכבא 97/4 ירושלים

טל' : 5824218 ת.ז. 313016966

תאריך : דצמבר 2006

