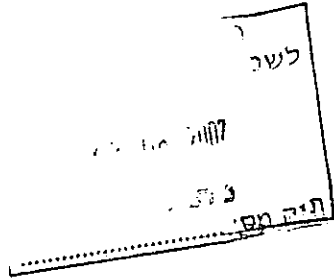


109890

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9821
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62



גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

- מאי 2006
- יולי 2006
- 24 ליולי 2006
- 31 ליולי 2006
- 13 אוגוסט 2006
- מרץ 2007
- אוגוסט 2007

ת.מ. 311 (תקנון אוגוסט 2006)

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9821

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9821 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 1,028 (בדונמים)
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גבעת שאול
 - 1.4.2 רחוב: כתב סופר בית מס' 3 :
גוש 30096
 - 1.4.3 חלקות(בשלמות) 5
קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 218625 לבין 218550
רוחב: בין 633225 לבין 633300
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100, מנחה למעט לענין שטחי בינוי וקווי בנין שהינם מחייבים.

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

תכנית התנועה והחניה מבטאת הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית, ובתחום ההשפעה שלה.

התכנית מנחה למעט מיקום כניסה לחניה שהינה מחייבת.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: הריסת מבנה קיים וקביעת בינוי לבניין בו 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית.

3.2. שינוי יעוד משטח לשמורת טבע לשטח לדרך ואו עיצוב נופי.

3.3. שינוי יעוד משטח אזור מגורים 2 לשטח אזור מגורים מיוחד.

3.4. שינוי יעוד משטח אזור מגורים 2 לשטח לדרך.

3.5. קביעת בינוי עבור בניין חדש.

3.6. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 890 מ"ר, מהם 790 מ"ר שטחים עיקריים ו- 100 מ"ר שטחי שרות.

3.7. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

- 3.8. תוספת של 8 יחידות דיור לסה"כ 13 יח"ד.
- 3.9. הגדלת מספר הקומות מ- 4 ל- 6 מעל הקרקע + 2 קומות חניה תת קרקעית.
- 3.10. קביעת שימושים עבור מגורים מיוחד.
- 3.11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.13. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה ועצים לעקירה.
- 3.14. איחוד וחלוקה חדשה לא בהסכמה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 9821 ז.ו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מוצע מאושר	סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים	שטחי שירותיים	מס' קומות	תכנית בניה		מס' מס' שטח	מס' מגרש	יעוד מגרש
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר				מס' תכנית	מס' שטח			
1855	1065	6	4	80	790	985	790	80	90.0	13	0.630	1	מגורים מיוחד
100		2							34				
1955	1065	6+2	4	100	790	985	790	80	90.0	13	0.630	1	מגורים מיוחד

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שירות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

** שטחי שירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- א. תותר בניית בניין בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום לבניה על-קרקעית, ובקו 2 נקודות בדיו אדום לבניה תת-קרקעית.
- ב. מסי הקומות של הבניין יהא 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות חניה תת-קרקעית.
- ג. מסי יחידות הדיור המרבי בבנין יהא 13 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ד. תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ו. אחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין (במתחמים גדולים).

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא אזור שטח לדרך.

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם תנועת כלי רכב והולכי רגל.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא אזור לדרך ואו עיצוב נוף.

5.4.1 השימושים המותרים באזור זה הם עיצוב נוף.

5.5 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.6 גמישות:

- 5.6.1 יותר שינוי של 1.50 מ' ± מגובה ה - 0,00 המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.6.2 לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 כפוף לתקן החניה, שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.6.3 תותר בנית מרפסות מעבר לקוי הבנין, כמצוין בסעיף 5.2.3 ד' ובנספח הבינוי (נספח מס' 1).

5.7 סטיה ניכרת:

- 5.7.1 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.7.2 מס' הדירות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

- החניה תהיה תת-קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 2.
- 6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר, הבניין והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (גמישות), 5.7 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) 8 (עצים לעקירה) שלעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

- 9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיווג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 9.1.4 תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
- 9.1.5 הצגת פתרון בנושא נגר עילי במגרש המוצע או ע"י הסטתו למגרש סמוך בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בועדה המקומית.
- 9.1.6 הכנת חוות דעת סביבתית נקודתית עפ"י הנחיות מפורטות שיינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, כולל התייחסות לנקודות הבאות :
1. השפעת מערכת הכבישים העכשווית והעתידה על המגורים המתוכננים-זיהום אויר ורעש.
 2. הצגת התכנון כפי שיראה בכיוון צפון, מזרח, דרום והכניסה לעיר.

3. תנאים לגבי פרט למניעת חדירת גז רדון, אורור חניון, מיקום מעבי מזגנים ופתרונות לחימום יחידות המגורים.
4. לא יינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגישי התכנית, לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.
- 9.1.7 הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנון יכלול הרחבת הדרך בחזית החלקה ברחוב כתב סופר (המדרכה תורחב ל-2 מ' מנימוס). הסדרת חניה הנדרשת על פי תקן בחניון תת- קרקעי וחניות בקומת הקרקע מאושרים. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 9.1.8 הגשת תכנית המציגה פתרון בנושא נגר עילי במגרש המוצע או ע"י הסטתו למגרש סמוך בתאום עם המחלקה לאיכה"ס בוועדה המקומית.
- 9.1.9 כתנאי נוסף להיתר בניה יש להגיש דו"ח גיאוטכני המפרט את השלכות ההדדיות בין המבנה המוצע ומנהרת מסילת הברזל. לעת הקמת המבנה יש להקפיד על דרישות תקן DIN 4150 על כל היבטיו.
- 9.1.10 מיגון בפני רעש ורעידות במידה וידרש, יהיה ע"ח היזם ובאחריותו.

10 הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11 רישום, איחוד וחלוקה

- 11.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 11.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 20 שנה מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכנית התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

בעל הקרקע					
שם משפחה:	שם פרטי:	דרכון בלגי:	כתובת:	מס.טלפון:	דוא"ל
דויטש	אברהם יחיאל	EB 589320	רח' אהל יהושע 6, ירושלים	02-5382122	

חתימות:

בן-ציון מיטלמן-עו"ד
מ"ר. 7264
בן יהודה 38 ב' י-ים 94583
טל. 6231365 פקס 02-6256301

על פי יפוי כח

מגיש התכנית

מגיש התכנית					
שם משפחה:	שם פרטי:	דרכון בלגי:	כתובת:	מס.טלפון:	דוא"ל
דויטש	אברהם יחיאל	EB 589320	רח' אהל יהושע 6, ירושלים	02-5382122	

בן-ציון מיטלמן-עו"ד
מ"ר. 7264
בן יהודה 38 ב' י-ים 94583
טל. 6231365 פקס 02-6256301

על פי יפוי כח

עורך התכנית						
מס' רשיון:	דוא"ל:	טלפון:	כתובת:	ת.ז.	שם פרטי ומשפחה:	משרד:
תאריך תוקף הרשיון:	office@guggenheim-arc.com	02-5610103	רח' עמק רפאים, 24 ירושלים	478396	דוד גוגנהיים, אדריכל	גוגנהיים/בלוץ אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך: 14/5/07

ת.מ. 311 (תקנון 13 אוגוסט 2006)

