

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6787

מסנני 99 / לתכנית מס' 2317 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1) שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6787
שינוי 99 / לתכנית מס' 2317
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2) מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית 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 הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4) שטח התכנית :

כ_ 1029 מ"ר

5) מקום התכנית :

ירושלים שכ' בית צפנה
גוש 4 ירדני חלקה מס' 158

שטח בין קוורדינטות רוחב - 626975 - 627050
לבין קוורדינטות אורך - 219425 - 219500
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6) מסורת התכנית :

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1
(ב) קביעת הבינויים הבאים :
1. תוספת בניה בחזית מערבית בקומת קרקע לשם הרחבת קומת חניה הקיימת ושינוי השימוש למחסנים.
 2. תוספת בניה בחזית מערבית של הקומה הראשונה לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.
 3. תוספת קומה שניה לשם תוספת 4 יח"ד חדשות
 4. תוספת קומה עליונה לשם תוספת שני חדרי שירות הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - 5-שינוי שימוש מקומת חנייה לקומת מחסנים כמפורט בניספח.
- (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
(ד) הגדלת מס' קומות מרבי מ-2 קומות קיימות ל-3 קומות מעל קומת מחסנים .
(ה) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל -1253.00 מ"ר מתוכם 712.00 מ"ר שטח עיקרי ו - 541.00 מ"ר שטחי שירות.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

7) כפירות 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' 6787

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 מצויים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9) אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2317 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן

- (א) יותרו הבינויים הבאים בבניין :
1. תוספת בניה בחזית מערבית של קומת קרקע (מפלט 765.55) לשם תוספת מחסנים במקום חניה קיימת.
 2. תוספת בניה בחזית מערבית של הקומה הראשונה (מפלט 767.95) לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.
 3. תוספת קומה שניה (מפלט 770.95) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות
 4. תוספת קומה עליונה (מפלט 773.95) לשם תוספת 2 חדרי שירות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

ב) שטחי הבניה המרביים הם 1253.00 מ"ר כמפורט בטבלה של הלקן .

ס כ"ה	שטחים שידות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
1253.00	253.00	288.00	432.00	280.00	במפלט ומעל 000
-----	-----	-----	-----	-----	מתחת מפלט 000
1253.00	253.00	288.00	432.00	280.00	סכ"ה
<p>השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה בתכניות ובתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992</p>					

ג) מס' קומות מרבי לבניין יהא 3 קומות מעל קומת מחסנים.

ד) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1

ה) מס' יח"ד בבניין יהא 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח

ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת מסותת באותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז) כחלק בלתי נפרד מהתיר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית ועל חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש

ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

ט) תנאים למתן היתר בניה

1. תאום עם מפקדת הגא בדבר פתרון המיגון בשטח
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח

10) חנייה פרטית :

א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח
ב) החניה תהיה מהתאם למסומן בנספח הבינוי .

11) אנטינות סלויזיה ורדיו :
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

12) 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.

13) תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

14) היטל השבחה :

א) הוועדה 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 .

15) תשתית :

מגישי התכנית /יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח , ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמך תאורה , ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן

- עבודות התשתית (המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין
- 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 ל תקן על חשבונם בלבד , כל תיקון וכל מק 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 .

חתימת בעלי קרקע:

סאלח מוחמד עליאן ת.ז 50054501 סאלח עליאן
 בית צפפה , ת.ד. 94329
 דהד מוחמד עליאן ת.ז 56254626 דאדד עליאן
 בית צפפה , ת.ד. 94329

תאריך:-----

חתימת מגישי התכנית :

סאלח מוחמד עליאן ת.ז 50054501 סאלח עליאן
 בית צפפה , ת.ד. 94329
 דהד מוחמד עליאן ת.ז 56254626 דאדד עליאן
 בית צפפה , ת.ד. 94329
 טל 6767575

המתכנן : אד' נביל מוסא

בית צפפה , רח' אל-נתר 13 ת.ד. 94019 מיקוד 95822 , טל: 6735343

חתימת המתכנן : נביל מוסא
 אדריכל
 טל: 6735343
 מס' רשיון 076787

משרד הפנים מחוז ירושלים
6784 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
18.504 5104 ביימה
 בשיבה מס'
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה