

מתח ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6509שינוי 52/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6509, שינוי 52/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 247 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' מאה שערים מס' , גוש 30063 חלקות 57, 58. שטח בין קואורדינטות אורך - 171120 ל- 171150 לבין קואורדינטות רוחב - 132720 ל- 132760 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מסרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע, בכל אחת מחלקות 57 ו- 58 לשם הרחבת 2 חנויות קיימות (חנוות אחת בכל חלקה) בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א', בכל אחת מחלקות 57 ו- 58 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה בכל חלקה, בהתאם לנספח בינוי.

- (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה ולתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, בכל אחת מחלקות 57 ו - 58, לשם תוספת יחידת דיור אחת בכל חלקה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ו) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות, בכל אחת מחלקות 57 ו - 58.
- (ז) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 487 מ"ר בחלקה 57 ו- 496 מ"ר בחלקה 58.
- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין מדרגות / מבנים להריסה.
- (י) קביעת חזית מסחרית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 6509 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 המגבילות 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 מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) השימושים המותרים בכל אחת מחלקות מסי 57 ו - 58 יהיו בקומת הקרקע תנויות, וביתר הקומות מגורים.

(ב) תותרנה תוספות בניה בכל אחת מחלקות 57 ו - 58 כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע, מפלס $+ 0.70$ לשם הרחבת חנות קיימת בכל חלקה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. יותר מעבר ברוחב 1.8 מ' לכניסה לבנין המגורים.

3. תותר תוספת בניה בקומה א', (מפלס $+ 3.95$ בבנין שבחלקה 58 ו- 4.20 + בבנין שבחלקה 57) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בכל חלקה הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

4. תותר תוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור אחת בכל חלקה ומעליה תוספת של קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת אותה יחידת דיור בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בכל חלקה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקה 57 במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
487	92	85	7	395	239	156	

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקה 58 במפלס ± 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
496	93	86	7	403	248	155	

הערה לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' קומות מירבי בכל חלקה יהא 4 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מסי יחידות הדיור המירבי בכל חלקה לא יעלה על שתי יחידות דיור.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת בשטח.

2. תאום עם המח' לאיכות הסביבה למניעת מטרדים הצפויים במהלך הבניה ולהתייחס בעיקר לנושאים הבאים:
מניעת מטרדי רעש, פינוי פסולת בניה, שילוט.

(יא) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

10. חזית מסחרית:

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. חניה פרטית:

המבנה המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. מבנה מדרגות

להריסה:

13. אנטנות טלויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). **על הגג:**
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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: עבודת 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 לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 הקרקע מגישי התכנית: א. כהן ע. ג. גורן
משה ברורמן, רח' עזרא 35 ירושלים

משה דוד דיאמנט, רח' שומרי אמונים 4 ירושלים טל': 5829812

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 73156

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 1.2.01

