

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6744
שינוי 99/ לתכנית מס' 4363
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6744
שינוי 99/ לתכנית מס' 4363
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפמורטת
(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)
גליון 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- 1456 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' אלקנה מס' 8,10,12,14
גוש 30079, חלקות 78-81
מגרשים 1-3 ע"פ תכנית 4363
שטח בין קואורדינטות אורך 170280 ל- 170350
לבין קואורדינטות רוחב 133440 ל- 133510
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- קביעת בינוי לתוספת בניה בצידו הדרומי של הבנין בכל קומותיו לשם הרחבות יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.
- הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש מס' 1 וקביעת השטח לתוספת ל 174.397 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר מניה בשטח.

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' 4363 וההוראות שבתכנית מס' 6744 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, חלוח 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 4363 לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספת בניה בצידו הדרומי של הבניין במפלסים -3.00, 0.00, +3.00, +6.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 174.397 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר		
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
					130.524	
					43.873	
					174.397	

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. מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות מעל קומת -3.00.
- ד. גובה הבניין יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד בבניין יהא 35 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 באותו חומר בניה הקיים בבניין. הפתחים של התוספת המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. הבניה תבוצע בהיגף אחד.
- ח. חלק בלתי נפרד מהיתר בניה יהיה ציפוי אגף הדרומי של הבנין באבן.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 סעיף 11.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. גדר להריסה:

- הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, כמועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. אנטנת 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 לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת 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 מרכויית 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 וקבע 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.

תאריך: 9. פברואר 2000



חתימת בעלי קרקע:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל 5382636

חיים אלבו

חתימת מגישי התכנית:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל 5382636

חיים אלבו

חתימת המתכנן:

אדריכל שי לוי, רח' צבי טול 4, טל 5868152



הננים מחוז ירושלים
 יו"ר הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 11.12.00
 סמנכ"ל תכנון

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6744
שינוי 99 / לתכנית מס' 4363
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6744
שינוי 99 / לתכנית מס' 4363
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפסורטת
(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)
גליון 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- 1456 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' תל ארוזה, רח' אלקנה מס' 8,10,12,14
גוש 30079, חלקות 78-81
מגרשים 1-3 ע"פ תכנית 4363
שטח בין קואורדינטות אורך 170280 ל- 170350
לבין קואורדינטות רוחב 133440 ל- 133510
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בצידו הדרומי של הבנין בכל קומותיו לשם הרחבות יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש מס' 1 וקביעת השטח לתוספת ל 174.397 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר מניה בשטח.

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' 4363 וההוראות שבתכנית מס' 6744 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 4363 לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספת בניה בצידו הדרומי של הבניין במפלסים -3.00, 0.00, +3.00, +6.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 174.397 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר		
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
					130.524	
					43.873	
					174.397	

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

ג. מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת -3.00.

ד. גובה הבנין יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד בבנין יהא 35 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 באותו חומר בניה הקיים בבנין. הפתחים של התוספת המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד.

ח. חלק בלתי נפרד מהיתר בניה יהיה ציפוי אגף הדרומי של הבנין באבן.

10. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 סעיף 11.

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

11. גדר להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות 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. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרהכתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. וזעברו ע"ש ערדה ירוסלים כשהם פגיים מכל מבנה גדר והפין.

14. אנטנת טלורידה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

- א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לזודי 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 כשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת 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 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 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.

תאריך: 9. פברואר 2000

חתימת בעלי קרקע:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

אליהו גיל *אילנה גיל*

חתימת מגישי התכנית:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

אילנה גיל *אליהו גיל*

חתימת המתכנן:

אדריכל שי לוי, רח' צבי סגל 34, טל' 5868152

