

מחוז ירושלים
מרחוב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6744
שינוי 99/ 4363 לתוכנית מס' 4363
(שינויי תוכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6744
שינוי 99/ לתוכנית מס' 4363
התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורשת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גלוון אחד של תשריט העורך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
גלוון אחד של תוכנית בניין העירוק בק.מ. 1:100 (להלן: נספה מס' 1)
כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:
הקו הכהול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:
כ- 1456 מ"ר

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

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בניין לתוספת בנייתו בצידו הדורומי של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבות יה"ד קיימות הכל בהתאם לנספה הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.
- ג. גגדלת שטחי בנייתו מירביים במגרש מס' 1 וקבעת השטח לתוספת ל 174.397 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בניין וקבעת תנאים למתן היתר מניה בשיטה.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומי לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה אשררו בזמן זמן וכן חלות הוראות שבתוכנית מס' 4363 וההוראות שבתוכנית מס' 6744 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין לה בדף ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספה הבינוי (להוציא פרטיה מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרה שבתשרט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, הלווי ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזרע מוגדרים מיוחד:

השתח הצבע בתשריט בצבע חום וצהוב לסידוגין הוא אזרע מוגדרים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 לגבי אזרע מוגדרים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתריה להוראות המפורטוות להלן:

- תורתנה נוספת נביה בצד הדромוי של הבניין במפלסים -0.00, +3.00, +6.00, +3.00, +0.00, +6.00.
- שם הרחבות ייח"ד קיימות, הכל בהתאם לנוספה מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בכו נקודה בטוש אדום.

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

סה"כ מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר קיים מוצע סה"כ	סה"כ במפלס ומעליו
	קיים	מוצע	סה"כ		
				130.524	0.00 ומעליו
				43.873	מתהה למפלס 0.00
				174.397	סה"כ

השתחים המפורטים בטבלה שלילו כוללים את כל השתחים בתחום מעפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחווי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מרבי לבניין יהא 3. קומות מעל קומה 3.00.

ד. גובה הבניין יהיה כמו צוין בסוף מס' 1.

ה. מס' ח"ד לבניין יהא 35 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תורת נוספת יהודית דיר מעבר לקיימים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנון זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין בתנאי למתן היתר בניה בשיטה.

ו. הבניה תבוצע באותו חומר בניה הקיים בבניין. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים לבניין וכמפורט בסוף מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהינתן אחד.

ח. חלק בלתי נפרד מהיתר בניה יהיה ציפוי אף הדромוי של הבניין באבן.

10. חניה פרטית:

א. השתח המסמן בתשריט בקווים שני וערב ברקע הוא שטח של חניה עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 סעיף 11.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשיטה, אלא אם תושכnu כי קיימים מקומות חניה פרטית חזושים לדעתה, בהתאם לתקון החניה לבניין בשיטה.

11. גדר להריסה:

הגדירות המתחמות בכו צחוב בתשריט מיעודות להריסה ויירסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשיטה נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכי:
תוואי הדרכים רוחבן וחרחנתן יהיו כמו צוין בתשריט. השתחים הצבעים בתשריט בצבע חול הם שתחים של דרכי ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:
שתחים המועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ווועברו ע"ש עיריית ירושלים כשם פנויים מכל מבנה גדר וחתך.

14. אוניות שלזיה ורדין:

בבנייה תבצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שימוש על הגג:

א. בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודו שימוש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג

או המעה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תשתתת שניים:

לא תותר הקמת שניים על עמוד בשטח התכנון. בניין לממן היתר בנייה הוא קיבל חוות דעת

מחברת החשמל לעניין הצורך בשניים.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בהתאם עם חברת החשמל ובאישור רשותות התכנון.

17. היטל השבהה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבהה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יצא היתר לבניה במרקען קודם קודם לשולם היטל השבהה המגיע אותה שעה בשל אותם

מרקען, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתיות:

מגייש התכנון יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז,

ו/או תא ביוב, ו/או דרק, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות

הכרוכות ביצואו הב"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתיות) המצוים בתחום המרקען

ובסימון למקרקעין, כפי שיקבע על ידי המנדס העיר.

מגייש התכנון יתפקידו או יתפקידו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאוצרים הכרוכים בהם

למקום מתאים, אשר וקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן על קרקע ובין תת-קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב

מתוך בין עירוני ובין תחת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב

המצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגיישי התכנון כתוב התחייבות להנחת דעתו של היועץ

המשפטי לעירייה כתנאי לממן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודה/תיקונים כמפורט לעיל היה תנאי לממן סעיף 4.

תאריך: 9. פברואר 2000

חתימת בעלי קרקע:

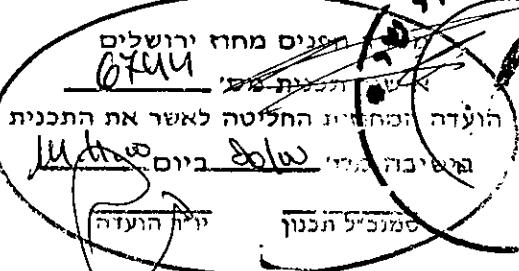
חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

חתימת מגיישי התכנון:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

חתימת המתכנן:

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



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

1. שם התוכנית:

תוכנית זו מיקרא, תכנית מס' 6744
שינוי מס' 99/ לתוכנית מס' 4363
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן: התוכנית)

2. אסמכיו התוכנית:

התוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)

גלוון אחד של תשריט העורך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גלוון אחד של תוכנית ביןוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמci התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכהול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 1456 מ"ר

5. מקום התוכנית:

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

6. מטרות התוכנית:

- א. קביעת בגיןו לתוספת בניה בצדיו הדורמי של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבות ייח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קו בגין חדש לתוספת הבניה המוצעת.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש מס' 1 וקבעת השיטה לתוספת ל 174.397 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בגין וקבעת תנאים למtan היותר מניה בשטה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתוכנית מס' 4363
וההוראות שבתוכנית מס' 6744 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדף ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרט מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה שבתשעריט).

במידה ויש סתירה בין מוכמי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אוצר מגורים מיוחד:

השתח הצבע בתשריט בצבע חום וצהוב לסייען הוא אוצר מגורים מיוחד, וחולות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 לגבי אוצר מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתרה להוראות המפורטוות להלן:

א. תוחרנה נוספת בונה בצד הדרומי של הבניין במפלסים -0.00, 3.00, +3.00, +6.00+ לשם הרחבות ייח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבניין המוסמנים בתשריט בכו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המורכבים הם 174.397 מ"ר כמפורט בטבלה שללון.

סה"כ מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר	
	קיים	מוסע	סה"כ	קיים	מוסע	סה"כ
				130.524		130.524
						0.00 ומעלה
				43.873		43.873
						0.00 למפלס
						174.397 סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלילו כוללים את כל השטחים בתחום מעטף הבניין ומוחשיים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חווב שטחים ואחווי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מרבי לבניין ייה 3. קומות מעל קומת 3.00 -3.00-

ד. גובה הבניין יהיה כמו צוין בספח מס' 1
ה. מס' ייח"ד בבניין ייה 35 ייח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דoor מעבר לקוים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערה בספרייה המקראית בתנאי למתן היתר בניה בשיטה.

ו. הבניה תבוצע באותו חומר בניה הקים בבניין. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקויים בבניין וכמפורט בספח מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהinctן אחד.
ח. חלק בלתי נפרד מהיתר בניה יהיה ציפוי אגף הדרומי של הבניין באבן.

10. תנאי פרטית:

א. השטח המוסמן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה עם זיקת הנהה לציבור וחולות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4363 סעיף 11.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשיטה, אלא אם תשוכנע כי קויים מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה, בהתאם לתיקן החניה לבניין בשיטה.

11. גדר להריטה:

הגדירות המתחמות בכו צחוב בתשריט מיועדות להריסה ויירטו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשיטה נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שכיניהם.

12. זרביב:

תוואי הדריכים רוחבן והרכבתן יהיו כמו צוין בתשריט. השטחים הצבעים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכי ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

שטחים המרעדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. ויזעבזו ע"ש עירית ירושלים בצדדים צפוניים בלבד בניה גדר צפוני.

14. אנטנה טלויזיה ורדיו:

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

15. גלטי שימוש על דגון:

א. בגין שטוחים תותר הצבת קולטים לזרדי שימוש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגן

או המערה.

ב. הפטرون התכנוני טען אישור מהנדס העיר.

16. תחנת טנאי:

לא תותר הקמת טנאי על עמוד בשטח התכנון. תנאי לממן היתר בניה הוא לקבל חותם דעת

מחברת החשמל לעניין הוצרך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בהתאם עם חברת החשמל ובאישור רשות התכנון.

17. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תאגיב היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יצא יותר לבניה במרקען קודם ששולם היטל השבחה המגייע אותה שעה בשל אותם

מרקען, או שנייתה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתיות:

מגישי התכנון יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז,

ו/או תא ביוב, ו/או דורך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות

הכרוכות ביצואו הגנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתיות) המצויים בתחום המקרקעין

ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנון יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאוביירים הכרוכים בהם

למקום מותאים, אשר וקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנון לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם בדרך ולכל

מתקן בין על קרקע ובין תחת-קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב

הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי התכנון כתוב התcheinות להנחת דעתו של היועץ

המשפט לעיריה כתנאי לממן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי לממן טופס 4.

תאריך: 9. פברואר 2000

חתימת בעלי קרקע:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

אלבו חיים 8.1.02

חתימת מגישי התכנון:

חיים אלבו, רח' אלקנה 8, טל' 5382636

אלבו חיים 8.1.02

חתימת המתקן:

5868152 מ. 34 נס ציונה רח' צביה גל 15 אדריכל שי לוי

