

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6057

שינוי 1/97 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6057
שינוי 1/97 לתכנית מס' 1138
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 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- 747 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי' תל ארזה, רח' בר אילן מס' 2, גוש 30104 חלקות 72, 73
שטח בין קואורדינטות אורך 220825 ל- 220925
לבין קואורדינטות רוחב 633625 ל- 633700
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד, שינוי יעוד שטח מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד ומאזור מגורים 3 לדרך חדשה.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה לבית מרקחת קיים בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים המירביים מ- 867.96 מ"ר ל- 964.80 מ"ר.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
 - ז. קביעת הוראות בגין גדר, בניין ומדרגות להריסה.
 - ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 - ט. קביעת הוראות בגין הפקעה לדרך ציבורית והתרת שימוש זמני, למבנה הקיים 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' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 6057 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 מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותר תוספת בנייה בחזית הצפון מערבית של הבניין ע"י הגדלת מרפסת זיז קיימת וסגירתה לשם הרחבת בית מרקחת קיים בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 ב. שטחי הבנייה המירביים הם 1328.51 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר שטחי שירות במ"ר סה"כ

קיים	מוצע	מ"ר	קיים	מוצע	מ"ר	מ"ר
867.96	96.84	964.80	175.94		175.94	1140.74
			257.52		257.52	257.52
867.96	96.84	964.80	433.46		433.46	1398.26

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל שתי קומות מרתף.
- ד. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחיד למגורים בבניין יהא 13 מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. בקומת הקרקע מפלס 0.00 קיים בית מרקחת אחד.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ח. הבנייה תהיה בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבנייה באגף המים.
 3. תאום עם מחלקת הביוב.
- במידה ויתגלו קווי ביוב וניקוז מתחת לתוספת הבנייה המוצעת

- בתכנית יש לתאם העברתם אל מחוץ לשטח תוספת הבנייה. ביצוע בפועל של ההטייה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפקוח מחלקת הביוב.
- לא תותר השארת קווי ביוב / ניקוז / או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.
- תכנית פיתוח שטח מפורטת תועבר לאישור המחלקה להסדרי תנועה בשלב מתן היתר בנייה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת עבירות הבנייה ע"י מגיש הבקשה להיתר.

- ט' המבנה המסומן בתשריט באות "א" והצבוע בפסים אלכסוניים בצבע שחור על רקע חול, הינו מבנה המיועד להריסה, במסגרת הפקעת השטח המיועד לדרך ציבורית, כמסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 2.
- תוך 90 יום מפניית הוועדה המקומית למגיש התכנית כי הינה מפקיעה בפועל את השטחים המיועדים להפקעה, הממוקמים צפונית מערבית לשטח נשוא התכנית, יפנה מגיש התכנית את המבנה הנ"ל ויהרוס אותו על חשבונו בלבד.
- עד לאותו מועד בו על מגיש התכנית יהיה לפנות את המבנה האמור, יותר למגיש התכנית שימוש זמני במבנה הנ"ל למטרת בית-מרקחת.
- התנאים המצויינים בסעיפים ט', י', ו- י"א לעיל, יכללו בהיתר הבנייה.

10. **חזית מסחרית:**
- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

11. **חנייה פרטית:**
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

12. **בנין גדר מדרגות להריסה:**
- הגדר/ הבנין / המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. **דרכים:**
- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. ר' סעיף 9 ט', י'; י"א, ו- י"ב לעיל.

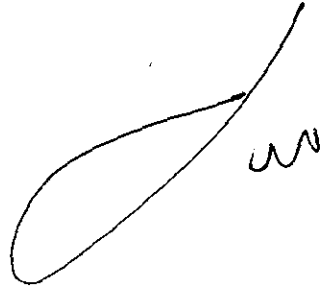
14. **הפקעה:**
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

15. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. **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.
17. **תחנת שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. **היטל השבחה:**
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. **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 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.

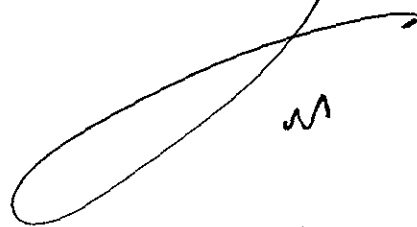
חתימת בעלי הקרקע:

יהודה חברוני ואחרים, (בית משותף), רח' בר אילן 2, ירושלים, טל. 02-5322242



חתימת מגישי התכנית:

יהודה חברוני, שמריהו לוי 28, ירושלים טל. 02-5322242



חתימת המתכנן:

אדריכל דן יורעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים, טל. 02-5661425

~~דן יורעאלי, אדריכל~~
עמק רפאים 8 ירושלים 93105
טל. 6-661425-02 פקס 663840

תאריך: 4.3.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6057
הועדה המתוזזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 2
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה