

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6114שינוי 70 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6114 שינוי 70 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 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 הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 262 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' מלאכי מס' 7. גוש 30082 חלקה 96, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע, לשם הרחבת שתי חנויות קיימות בקומה ולשם תוספת של ששה מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות וקומה נוספת המובלעת בחלל גג הרעפים מעל הבנין הקיים, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת בינוי לתוספת מדרגות חיצוניות, מבנה למיכל סולר ובלוני גז תת קרקעי, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-185 מ"ר ל-881 מ"ר.
- (ז) הגדלת מסי הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות שתי קומות) ל-5 קומות, (קומה חמישית מובלעת בחלל גג הרעפים).
- (ח) קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנה, וגדרות להריסה.
- (י) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- (יא) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
- (יב) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 6114 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת שתי חנויות הקיימות בשטח הקומה, ולשם תוספת ששה מחסנים חדשים (מחסן לכל דירה) בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת שלוש קומות נוספות מעל שתי הקומות הקיימות (קומה אחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים) לשם תוספת ארבע יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת בסעיף קטן (ב) לעיל תהרס החזית המערבית של הבנין בקומה א' ותיבנה מחדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1, לשם יצירת ארבע מקומות חניה חדשים כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומות ועל חשבונם.

(ד) תותר תוספת מדרגות חיצוניות לבנין בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) תותר תוספת בניה להצבת מיכל סולר ובלוני גז תת קרקעיים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ו) שטחי הבניה המירביים הם 881 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
מעל מפלס 0.00	715	180	180	535	390	145	
מתחת למפלס 0.00	166	114	114	52	12	40	
סה"כ	881	294	294	587	402	185	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב -

1992.

(ז) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות, (קומה אחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

(ח) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי 1.

(ט) מסי יח"ד בבנין לא יעלה על 6 יח"ד בנוסף ל- 2 החנויות הקיימות בשטח, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש בזאת כי השטחים שבקומת חלל גג הרעפים ישמשו כחלק משטחי יחידות הדיור שבקומה ג' ולא כיחידות דיור נפרדות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(י) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(יא) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים כולל משקופי פתחים וכמפורט בנספח מס 1. החזית המערבית החדשה שתיבנה תורכב מאבני החזית המקורית המיועדת להריסה.

(יב) תנאים למתן היתר בניה :

1. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים, במידה וחיבור המים יפריע לביצוע העבודה יש לפנות למדור רשת פרטית לצורך תכנון וביצוע העתקת החיבור.

2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תאום עם רשות העתיקות.

10. חזית מסחרית:

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

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

11. חניה פרטית:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(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.

(ג) החניה תהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) ביצוע החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (ג) לעיל.

12. בנין גדר להריסה:

הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר תשלום אגרה כנדרש. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת גננות בנושא עקירתם.

14. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

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

15. קולטי שמש על

הגג:

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

16. תחנת שנאים:

(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. היטל השבחה:

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.

18. תשתית:

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 ומגישי התכנית: מר משה ברנדסופר

יצחק לפה, רח' מנחת יצחק 3 ירושלים טל: 5386357

משה ברנדסופר, רח' מלאכי 7 ירושלים

ישעיהו מונדרי, רח' מלאכי 7 ירושלים

ש.מ. טנדובסקי, רח' מלאכי 7 ירושלים
יצחק רוזנבלו אדריני
רח' הגפן 41 אפרת
רש"מ מס' - 23156

חתימת המתכנן:

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

תאריך: 15.12.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 14/99
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 14/99 ביום 14/12/98
סמנכ"ל תכנון
הל"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 14/99
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 14/98 ביום 14/12/98
הל"ר הועדה