

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6009

שינוי 1/97 - לתכנית מס' 3045

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6009
שינוי 1/97 לתכנית מס' 3045.
התכנית כוללת הודאות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות 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 ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 971 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מקוד חיים רח' מקוד חיים 27.
גוש 30141 חלקה 48, חלק מחלקה 139.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין הצפון מזרחי הקיים בחלקה 48 בגוש 30141 לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בו, כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף.
2. קביעת בינוי להשלמת קומת הקרקע הקיימת.
3. קביעת בינוי לתוספת קומה.
(ג) קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי.
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין הצפון מזרחי כאמור ל- 284.26 מ"ר.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ז) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
(ח) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 3045 וההוראות שבתכנית מס' 6009 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 יש 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 לסידוגין הוא אזור מגורים מיוחד ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3045, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים בשטחה הצפון מזרחי של חלקה 48 בגוש 30141,

לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, כמפורט להלן:

1. תותר תוספת קומת מרתף כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

2. תותר השלמת קומת קרקע כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

3. תותר תוספת קומה חדשה חלקית, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה לבנין הצפון מזרחי הקיים בחלקה 41 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלק שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			מפלס
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
142.72	-----	-----	142.72	66.96	75.76	0.00	
141.54	7.50	7.50	134.04	134.04	-----	0.00	
284.26	7.50	7.50	276.76	201.00	75.76	סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין כאמור יהא 2 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) בבנין תותר יחידת דיור אחת בלבד. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת - טובזה או תלטיש - מאותו סוג, גוון וכיחול הבנין הקיים.

הפתחים של התוספות המוצעות יהיו כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) השימוש הבלעדי בקומת המרתף הוא לאכסנת פריטי אומנות.

תירשם הערת אזהרה בטאבו לענין איסור תוספת יחידת דיור במבנה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל במידה וקיימות תשתיות של חברת החשמל בתחום תוספות הבניה המוצעות יחוייב היזם להעתיקן על חשבונו לאחר פתיחת הזמנה במחלקה המסחרית של מחת ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור האינסטלציה של תוספות הבניה למערכת ביוב/ניקוח קיימת.
מבקש הבקשה להיתר יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום המדרכה הבנויה מאבן משולבת ואת הכביש הסמוכים לגבול התכנית במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.
6. כחלק בתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, יהרסו מגישי התכנית, על חשבונם, את קטע הבנין החודג לתחום חלקה 139 והמצויין להריסה בתכנית זו, כאמור בסעיף 12. להלן
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי/ו אלא לאחר ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן סעיף 12. להלן.

11. חניה פרטית:

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

החניה תהיה מקורה בגגון רעפים בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

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

12. מכנה להריסה:

המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדחי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקח, 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.

חתימת בעלי הקרקע:

יוסי אוד 05042538 ת.ז.

טואטי לואיזה 6416042 ת.ז.

בשם דרור גבריאל בעל

יפוי כח נוטריוני תורג'מן שמואל ת.ז. 50624691

דזיטש יוסף 539215735 ת.ז.

גולדשטיין צבי 065547861 ת.ז.

גולדשטיין רחל 00523753 ת.ז.

בן רחל גולדשטיין
רחל גולדשטיין

חתימת מגישי התכנית:

רחל גולדשטיין ת.ז. 00523753 נוה יעקב ת.ז. 27583 ירושלים 91274.

צבי גולדשטיין ת.ז. 065547861 נוה יעקב ת.ז. 27583 ירושלים 91274.

רחל גולדשטיין
בן רחל גולדשטיין

חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ז. 8432 ירושלים 91083 טלפון: 02-5635770

יאיר גוטמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך: 01 במאי 2000.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6009
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1100 ביום 9-3-00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה