

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6923

שינוי 1/99 לתכנית מס' 2820

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6923 שינוי 1/99 לתכנית מס' 2820, 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) ו-2 גליונות אחד של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 924 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מזרח תלפיות, רח' אדם מס' 18, 20, גוש 30178 חלקות 132-133, שטח בין קואורדינטות אורך - 171870 ל- 171940 לבין קואורדינטות רוחב - 128370 ל- 128430 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד וביטול חזית מסחרית.

(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין מס' 1:

1. שימוש בקומת עמודים לשם תוספת מחסנים ולשם

הרחבות שתי יחיד קיימות בקומה שמעליה.

2. תוספות בניה בקומות א' ב' ו-ג' לשם הרחבות יחיד

קיימות.

3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות שתי יחיד קיימות

בקומה שמתחתיה.

הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(ג) קביעת הבינויים הבאים בבנין מס' 2:

1. תוספות בניה בקומות קרקע, א' ב' ו-ג' לשם הרחבות יחיד

קיימות בבנין ותוספת מחסנים בקומת קרקע.

2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות שתי יחיד

קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 2.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.

(ה) הגדלת מס' קומות מירבי בבנין מס' 1 מ- 4 קומות ל- 5 קומות,

ובבנין מס' 2 מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה 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' 2820 וההוראות שבתכנית מס' 6923 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 מגוריםמיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2820 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

בבנין מס' 1:

א. שימוש בקומת עמודים במפלס ± 0.00 לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמעליה.

ב. תוספות בניה בקומות א' (מפלס $+2.75$), ב' (מפלס $+5.50$),

ו - ג' (מפלס $+8.25$) לשם הרחבות יח"ד קיימות.

ג. תוספת קומה עליונה (מפלס $+11.00$) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

בבנין מס' 2:

א. תוספות בניה בקומות, קרקע (מפלס ± 0.00), א' (מפלס $+2.75$), ב' (מפלס $+5.50$), ו - ג' (מפלס $+8.25$) לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין ותוספת מחסנים בקומת קרקע.

ב. תוספת קומה עליונה (מפלס $+11.00$) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספחי הבינוי - נספחים מס' 1 ו - 2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום להרחבות דיוור, וקוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום לתוספת קומה.

(ב) שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 1 הם - 1133 מ"ר.

שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 2 הם - 1183 מ"ר.

כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ במ"ר				
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ		
406	431	837	96	200	296	502	631	1133	בנין מס' 1	מעל מפלס 0.00
519	331	850	96	237	333	615	568	1183	בנין מס' 2	מעל מפלס 0.00

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 5 קומות, ובבנין מס' 2 יהא 5 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיוור המירבי בבנין מס' 1 יהא 6 יחידות דיוור, ובבנין מס' 2 יהא 8 יחידות דיוור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיוור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.
5 / ...

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד עפ"י עמודות.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם רשות העתיקות, במידה ויתגלו בשטח שבנדון עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
3. תאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ ניקוז לתואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבניה אין לקבור ביוב, ניקוז ואו תאי ביקורת מתחת למבנים.
- את ההטיות יבצע היזם על חשבונו לאחר הגשת תכניות הטיה לאישור מוקדם.
- העבודות יבוצעו בתאום ופיקוח חברת הגיתון, היזמים יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר:
 - א. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת תיקון נזקים שיכולים להגרם כתוצאה מהעבודות בשטח.
 - ב. הסדרת העברת מערכת השקיה משטח פרטי לשטח ציבורי לפני תחילת העבודה בשטח.
 - ג. בניית גדר חוצצת בין אזור המגורים לשטח הציבורי לפני תחילת העבודה.
 - ד. הסדרת שינוע חומרי בניה לשטח.
 - ה. הסדרת נושא אחזקת כבישים, מדרכות, ומעברים ציבוריים בשטח.

10. חניה פרטית:

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

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

12. אנטנות טלוויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת. כל שהיא. **והדיו:**

13. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (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.

15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע : _____
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית : _____
דפנה מגן, רח' אדם 18 ירושלים טל': 6717289

יוסף כהן, רח' אדם 20 ירושלים טל': 6720231
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
23156 רשמי

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

תאריך: 20.2.01

