

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6968
 שינוי 2/99 לתכנית מס' 1721
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1 שם התכנית:
- תכנית זאת תקרא, תכנית מס' 6968 שינוי 2/99 לתכנית מס' 1721 תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
- 2 מסמכי התכנית:
- תכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 גיליון אחד של תשריט הערוך ק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
 וגיליון אחד של תכנית בנוי, 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 הוא גבול התכנית.
- 4 שטח התכנית:
- כ- 387 מ"ר.
- 5 מקום התכנית:
- ירושלים, שכונת ארנונה, רחוב כפר עציון מס' 26.
 גוש 30119
 חלקה 53
- השטח בין הקואורדינטות אורך 128150 ל- 128180
 לבין קואורדינטות רוחב 171200 ל- 171270
- הכל עפ"י הגבולות המסומנות בתשריט בקו כחול.
- 6 מטרת התכנית:
- א. שינוי ייעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 4.
 ב. קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים הפיכת שטח של חניה ושטחי עמך לשטח מגורים, לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליו, בהתאם לנספח בינוי.
 ג. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבניין לשם תוספת מחסנים וחדר הסקה לשימוש יחידות הזיור בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. קביעת בניו להפיכת מרפסות שירות לשטחי מגורים בקומה א' לשם הרחבת יחידת הזיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בניו.
 ה. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 ו. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 365.7 מ"ר, מתוכם 289.2 מ"ר שטחים עיקריים.
 ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ח. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
 ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 7 כפיפות לתכנית:
- על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1721 וההוראות שבתכנית מס' 6968 זז.

הוראות התכנית:

8

הוראותיה של התכנית מצורפות מכל האמור ומכל המצוין הן'בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

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

אזור מגורים 4:

9

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום כהה הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1721 לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות שעומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר סגירת קומת העמודים במפלס +0.0 והפיכת שטח חניה ושטחי עדר נוספים לשטח למגורים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תותרנה תוספות בניה בחזית המערבית של הבניין לשם תוספת מחסנים נוספים וחדר הסקה לשימוש יחידות הדיור הקיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. תותר סגירת מרפסות בקומה א', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. שטחי הבניה המרביים הם 365.7 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
110.4	62.8	-57.2 +24	96	57.2	+57.2	0	מפלס 00
135.3	0	-13.5	13.5	135.3	+13.5	121.8	מפלס +300
120	13.7	+0	13.7	96.7	+0	96.6	מפלס +600
365.7	76.5	-46.7	123.2	289.2	+70.7	218.4	סה"כ בבניין

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

- ה. מספר הקומות המרבי לבניין יהא 3 קומות.
- ו. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1
- ז. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 2 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור כגון תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול כמו אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספת המבוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ט. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
- ביצוע פרט למניעת חזירת גז ראדון בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגיש התכנית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקום נזקים שיגרמו לכביש, למדרכה וואו לגינון שבתוך החלקה.
 - תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הרכיבים בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
 - תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- יא. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יתקינו מגישי התכנית, על חשבונם, גדר ושער לחצר הקדמית, בתיאום עם מחלקת התכנון וכתנאי למתן טופס 4.

חניה פרטית:

10

- א. הוועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מספר מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1

ג. פתרון החניה יהא בהתאם לתיאום ולאישור המחלקה להסדרי תנועה בכפוף למפורט בסעיף 9 (4) 3 לעיל.

- 11 גדר להריסה:
גדר המוחתמת בקו צהוב בתשריט המיועד להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
- 12 דרכים:
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- 13 הפקעה:
השטחים המיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- 14 אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 15 קולטי שמש על הגג:
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 16 תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 17 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.
- 18 תשתית:
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו 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.
כמוכן 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 ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

אריה גריבץ ת.ז. 1733072-1 רח. כפר עציון 26/1 י-ם טל: 02-6732507
חנה גריבץ ת.ז. 13608179 רח. כפר עציון 26/1 י-ם טל: 02-6732507

אריה גריבץ
חנה גריבץ

חתימת מגישי התכנית:

אדריכלית חנה גריבץ ת.ז. 13608179 מספר הרשיון 66730
רח. כפר עציון 26 י-ם מיקוד 92293

חנה גריבץ

חתימת המתכנן:

אדריכלית חנה גריבץ ת.ז. 13608179 מספר הרשיון 66730
רח. כפר עציון 26 י-ם מיקוד 93392

חנה גריבץ

תאריך: 13.6.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6668
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16101 ביום 14.8.00
סמנכ"ל תכנון ד"ר הועדה

~~משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6668 ביום 14.8.00
סמנכ"ל תכנון ד"ר הועדה~~

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6668
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 16101 ביום 14.8.00
ד"ר הועדה אריה גריבץ