

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6909

שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6909 שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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- 252 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' אברהם מסלוניס מס' 44, גוש 30063 חלקות 32 ו-33, שטח בין קואורדינטות אורך - 171130 ל-171170 לבין קואורדינטות רוחב - 132610 ל-132650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי כללי לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לשיפוץ והריסת חלקי מבנים קיימים בשטח, ותוספת בניה שבסה"כ יהיה בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה ובו 11 יו"ד (בבנין קיים 6 יח"ד ומדובר בתוספת 5 יח"ד לאחר השיפוץ והתוספת) הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח לרבות קו בנין 0.

(ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1049.55 מ"ר מתוכם 418.29 מ"ר שטחי שרות.

(ה) קביעת גובה בניה ומסי קומות מירבי.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות, ומדרגות.

(ח) קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 6909 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

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

מיוחד:

(א) תותר שיפוץ והריסת מבנים קיימים בשטח, ותוספת בניה עד 4 קומות מעל קומת חניה שבסה"כ יהיו 11 יח"ד (בבנין קיים 6 יח"ד ומדובר בתוספת 5 יח"ד לאחר השיפוץ והתוספת) הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1049.55 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
908.28	277.08	277.08	---	631.26	288.04	343.22	מעל למפלס 0.00
141.27	141.27	141.27	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1049.55	418.29	418.29	---	631.26	288.04	343.22	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת חניה.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

(ה) מסי יח"ד בבנין לא יעלה על 11 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם רשות העתיקות.

2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת התניה הנדרשת בשטח.

3. תוגש פרט לפרטי אבן המסורתים לפתחים התואמים את הפרטים הקיימים בחזית הדרומית.

10. חניה פרטית:

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

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

11. בנין, גדר, מדרגות

להריסה:

הגדר, הבנין, המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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. 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 והבניה תשכ"ה - 1965.

13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

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

16. קולטי שמש

על הגג:

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. 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.

18. 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

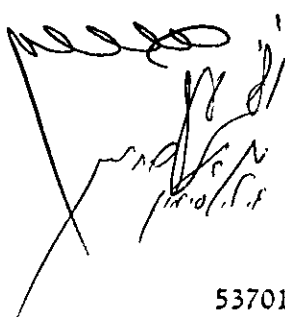
19. תשתית:

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: _____

עו"ד יוסף דוויק, רח' הסורג 2 ירושלים ת"ז: 000357053

יוסף קרישבסקי, רח' זוננפלד 24 ירושלים ת"ז: 28646271

יואל סימון, רח' מאה שערים 89 ירושלים ת"ז: 040699761

גיטל לאה סימון, רח' מאה שערים 89 ת"ז: 04007642

י. ליברמן, ~~עו"ד~~

מס' רישון 5057

חתימת המתכנן: _____

י. ליברמן, רח' מאה שערים 13 ירושלים ת"ז: 0079613 טל': 5370130

15.2.01

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
6904 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
13.1.00 ביום 11.00 בישיבה מס'
 סמנכ"ל תכנון _____
 י"ר הועדה _____