

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6211

שנוי מס' 17/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 3770
(שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 4053 מיום 5.11.92)
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6211, שנוי מס' 17/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 3770 (שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 4053 מיום 5.11.92).
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, 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-639 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולים, דרך בית לחם מס' 90, גוש 30001, חלקה 26
שטח בין קואורדינטות אורך 129250 - 129300
לבין קואורדינטות רוחב 170950 - 171000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א) קביעת בינוי לשם הרחבת חנות קיימת (בנין מס' 2 בתשריט) בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 2 הקיים בחלקה מ-70.71 מ"ר ל-96.16 מ"ר.

ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ה) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

ו) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

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' 6211 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 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

א) תותר תוספת בניה בבנין הדרומי בחלקה (בנין מס' 2 בתשריט), לשם הרחבת חנות קיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב) שטחי הבניה המירביים לבנין מס' 2 כאמור הם 96.16 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	סה"כ מ"ר			שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
שטחים מעל למפלס 0.00	96.16	25.45	70.71	-	-	-	96.16	25.45	70.71	
שטחים מתחת למפלס 0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ	96.16	25.45	70.71	-	-	-	96.16	25.45	70.71	

הערה:

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) מספר קומות מירבי לבנין מס' 2 יהא קומה אחת.

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

(ה) השימוש המותר בבנין מס' 2 יהא חנות.

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

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

(ח) לא תותר כניסה לחנות מרח' דרך בית לחם.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

(1) אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במח' המים.

(2) תאום עם מח' הביוב, במידה ויתגלו קוי ביוב/ ניקוז בשטח תוספת הבניה יחויב היזם בהגשת תכנית להעתקת קוי ביוב/ניקוז אל מחוץ לשטח תוספות הבניה.

אין להשאיר קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. את ההטיה יבצע היזם על חשבונו באשור ובפקוח מח' הביוב. יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

(3) קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם.

- ביצוע פיתוח שטח, עפ"י הנחיות מח' הגננות.

- פינוי והריסת המבנה המיועד להריסה.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנה המיועד להריסה בתכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(5) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תפותח גינה בשטח של המבנה שיהרס כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם מח' הגננות בעיריית ירושלים.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא 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, התש"מ-1980.

11. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6211 זו, ממשיכות לחול.

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

13. בנין להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. אנטנות. בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא. טלויזיה ורדיו:

15. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. על הגג:

(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 לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין 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 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 בניצוע 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 בשטח הנ"ל.

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:

דולאט חקקיאן, ת.ז. 015854300
קבילין אהרון, ת.ז. 779791
קבילין אניצה, ת.ז. 779792
אוחיון יהודה, ת.ז. 63258115
רשות הפיתוח

חתימת מגיש התכנית:

שלומה חקקיאן, ת.ז. 017954692
מעלות דפנה 134/35, טל. 02-6713629, ירושלים

חתימת המתכנן:

דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אנגריסט 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 91021, מחוז ירושלים

דורית גורן
דורית גורן
אנדונטית

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס 6244
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5199, ביום 28.4.99
קיד' הועדה

אישור תכנית מס' 6244
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5199, ביום 28.4.99
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 18 בינואר 1998
עדכון: 10 במאי 1998
עדכון: 20 בינואר 1999 (לדיון בוועדה מחוזית)
: 25 מאי 1999 (להתקדה)