

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6994

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3711

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6994 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3711, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 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- 360 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' גאולה, רח' אדוניהו הכהן מס' 31, גוש 30080 חלקה 162, שטח בין קואורדינטות אורך - 170600 ל- 170650 לבין קואורדינטות רוחב - 133425 ל- 133470 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
1. תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. תוספת קומה חדשה לבנין לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 766 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3711 וההוראות שבתכנית מס' 6994 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3711 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בבנין:

9. אזור מגורים

מינחד:

1. תוספות בניה בקומות, א' (מפלס ± 0.00), ב' (מפלס 3.50), ג' (מפלס 7.00), לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 766 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
668	191	477	76	14	62	592	177	415	שטחים מעל למפלס 0.00
98	---	98	---	---	---	98	---	98	שטחים מתחת למפלס 0.00
766	191	575	76	14	62	690	177	513	סה"כ

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 הבנין יהא 5 קומות, גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור 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'.

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

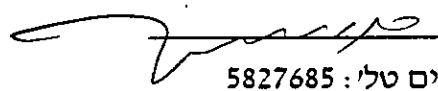
(ח) תאום עם מפקדת הג"א.

- 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 לבנין בשטח.
- 11. מבנה להריסה:**
המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
- 12. 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.
- 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 14. קולטי שמש על הגג:**
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 15. היטל השבחה:**
(א) הוועדה 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 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: עובדות 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 עירית
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 ומגישי התכנית: 

בנימין גרף, רח' אדוניהו הכהן 31 ירושלים טל': 5827685


בעלים נוספים: ברים מרדכי, כהן מנחם, בלוי לייב, ברגמן אשר, אונה פרידלנד.

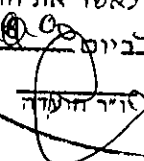
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

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

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6994
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 20100 ביום 20.10.08
ע"י הועדה 

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6994
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20100 ביום 20.10.08
סמנכ"ל תכנון  או"ר הועדה