

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6916

שינוי 1/99 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6916 שינוי 1/99 לתכנית מס' 1138, 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- 382 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מחניים, רח' אהלי יוסף מס' 4, גוש 30104 חלקה 57, שטח בין קואורדינטות אורך - 170700 ל- 170755 לבין קואורדינטות רוחב - 133570 ל- 133620 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 בקומות, מרתף, א', ב', ו- ג', לשם הרחבות יח"ד קיימות ויצירת מחסנים בקומת מרתף.
2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
 (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 820 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 6916 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בבנין:

1. תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס 2.80 -), קומה א' (מפלס ± 0.00), קומה ב' (מפלס 3.00 +), קומה ג' (מפלס 6.00 +), לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספות מחסנים בקומת מרתף.

2. תוספת קומה עליונה (מפלס 9.00 +) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 820 מ"ר כמפורט בטבלה
שלחלן:

סה"כ			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
675	278	397	124	81	43	551	197	354	שטחים מעל למפלס 0.00
145	78	67	116	<u>49</u>	67	29	29	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
820	356	464	240	130	110	580	226	354	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) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, מעל קומת
מרתף.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין
תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת
אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית 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) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם רשות העתיקות.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה ליחידת הדיור הדרומית בקומה א' יהא הריסת צריף המתוחם בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת סגירת המרפסות של מגיש הבקשה להיתר

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

10. חניה פרטית:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. מבנה להריסה:

12. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

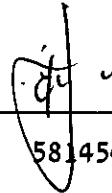
14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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.

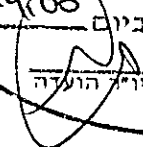
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

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 ומגישי התכנית: 
הרב אברהם טנגי, רח' אהלי יוסף 4 ירושלים טל': 5814542
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' - 23156
חתימת המתכנן:

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

תאריך: 28.3.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6916
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3010 ביום 4.9.00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה 

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6916
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 110 ביום 18.10.00
יו"ר הועדה 