

ק"מ
2-10.1.2

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6100

שינוי 5/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6100 שינוי 5/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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- 439 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת מחנה יהודה, רח' הזקל מס' 6.
גוש 30073
חלקה 40

שטח בין קואורדינטות אורך 170.050 ל- 170.075
לבין קואורדינטות רוחב 132.525 ל- 132.575

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת בנין קיים בשטח ובניית בנין מגורים חדש, בן 13 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מגורים מעל קומת חניה וקומת חניה חלקית.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים לבנין הכוללים קוי בנין 0 בכל החזיתות.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 2155 מ"ר, מתוכם 1005 מ"ר שטחים עיקריים, 1150 מ"ר חלקי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין בנין וגזר להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית, ושימוש למשרד בקומת הקרקע.

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' 6100 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 ננוך 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 צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. תותר הריסת הבנין והגדר הקיימים בשטח החלקה והקמת בנין מגורים חדש בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. בקומת חניה תחתונה, מפלס 805.00, תותר הקמת משרד בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 2155 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שימוש	שטחים עיקריים (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)
	מגורים	משרדים	
מעל מפלס 0.00	970	557	1527
מתחת למפלס 0.00		35	628
סה"כ	970	1150	2155

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

- ד. מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות, קומת החניה מפולשת בחלקה.
- ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד +1.0 מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- ו. מס' יח"ד לא יעלה על 13 יח"ד וחדשה על כך הנרת אזהרה בספרו המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נטורה חלקה ללא סיתות, אסורה.
- ח. הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה :
1. תאום ע"ח מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין למערכת ביוב/ויקוח קיימת. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
 2. תאום ע"ח שרותי הכבאות בדבר החקת מערכת חתיזי מים אוטומטית בקומת החניה. דרישות בטיחות אש ינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
 3. תאום עם מחלקת הדרכים.

4. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל תשבונם :

* חומרי בניה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.

* לא תותר הפרעה לתנועה מדירה של כלי רכב ו/או הולכי רגל במהלך הבניה.

* סלילת/ריצוף מחדש של קטעי כביש ומדרכות שיפגעו במהלך הבניה.

* פינוי פסולת ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

5. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה המוצעת.

6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

7. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.

10. חזית מסחרית :

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא 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"ח - 1980.

11. עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית :

א. הועדה 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 תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. בנין גדר להריסה :

הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם הנייריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

15. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים חוזר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

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 דעה מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק 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 ששולח 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 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל החתקנים והאבזורים הכרוכים בהם למוקדם 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 וכי"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.

חתימות:

בעלי הקרקע:

הקדש בית יעקב, אפוסטרופוס: הנהלת ישיבת מאה-שערים, נאמני הקדש בית-יעקב
רח' ישועות יעקב 1, ירושלים. טל: 5322303 - 02

17.5.00
תאריך

55465538
ת.ז.

א. כהן
חתימה

מגישי התכנית:

הנהלת ישיבת מאה-שערים, נאמני הקדש בית-יעקב
רח' ישועות יעקב 1, ירושלים. טל: 5322303 - 02

17.5.00
תאריך

55465538
ת.ז.

א. כהן
חתימה

המתכנן:

שושי קינן - אדריכלית
רחוב הנדד 25, ירושלים. 6410320 - 02

17.5.00
תאריך

5342437/0
ת.ז.

שושי קינן - אדריכלית
הנדד 25 ירושלים 96626
פ.ל. 02-6410320
פקס 02-6410320

חתימה
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 600
הועדה המחוזית החליטה לאשר את הוועכנית
בישיבה מס' 28199 ביום 11.9.99
סמנכ"ל תכנון
עידו