

2458

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6025

שינוי 64 / 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6025-שינוי 64 / 97 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, 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- 302 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' מאה שערים מס' 17. גוש 30083 חלקה 95.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה עם גג רעפים חלקי, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף ולתוספת מעלית ומרפסות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 1076 מ"ר ל- 1290 מ"ר.  
 (ו) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת חזית מסחרית כקיים בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6025 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 צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים

##### מיוחד:

(א) תותר השלמת קומה עליונה בבנין עם גג רעפים חלקי ומדרגות גישה למתקנים המשותפים בגג, לשם הרחבת יחידת הדיור קיימת, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת שני מחסנים בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תותרנה תוספות בניה לשם תוספת מעלית, ולשם תוספת מרפסות בהתאם לנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 1290 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי השירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
1079	179	89	90	900	91	809	מעל מפלס 0.00
211	49	34	15	162	---	162	מתחת למפלס 0.00
1290	228	123	105	1062	91	971	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.

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות.

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

(ז) מס' יח"ד בבנין יהא 12 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר

תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון וביצוע מערכת הגברת מים הכוללת מיכל יניקה, מערכת הידרופיר או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג לאישור מחלקת המים.

(י) גג הבנין ישמש למתקנים משותפים לדיירי הבנין, להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

**10. חזית מסחרית:**

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

**11. עתיקות:**

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

**12. חניה פרטית:**

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

**13. אנטנות טלוויזיה**

**ורדיו:**

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

**14. 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.

**15. 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.

**16. 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.

**17. 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: יצחק רוזנבלו  
 אהרון גולדמן, רח' מאה שערים 17 ירושלים טל': 5322127  
 בעלים נוספים: אריה בר-עמי, בני ברוכיאן, דב לנדסמן, יצחק שורץ, חנה רייצר.

יצחק רוזנבלו אדריכל  
 רח' הגפן 41 אפרת  
 רשיון מס' 23156  
 חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת א"ז : 1393787 טל' : 9933021

תאריך: 19.11.08

