

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6805

שינוי מס' 24/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6805, שינוי מס' 24/99 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-740 מ"ר.

.5 מקום התכנית:

ירושלים, גונן א', רח' יוסי בן יועזר מס' 37, גוש 30173, חלקה 2.
 שטח בין קואורדינטות אורך: 169775 מזרח - 169725 מערב.
 ובין קואורדינטות רוחב: 129175 דרום - 129225 צפון.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין כמפורט להלן:

1. קביעת בנוי לסגירת קומת עמודים במפלס 2.9- מ'י, לשימוש מגורים, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת מעליה, במפלס 0.00, בהתאם לנספח בנוי וכקיים בשטח.

2. קביעת בנוי לתוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה א' לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלה, בהתאם לנספח בנוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-632.17 מ"ר.

ה. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה חדשים.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 6805 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבנין שבחלקה 2 בגוש 30173 כמפורט להלן:

(1) תותר סגירת קומת עמודים במפלס 2.9- לשימוש מגורים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמעליה, במפלס 0.00, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

(2) תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה (מפלס 0.00) וקומה עליונה (מפלס +3.10) לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

ב. קוי הבנין המירביים בחלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 632.17 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
81.63	6.29	6.29	-	75.34	75.34	-	מתחת מפלס 0.00
545.24	-	-	-	545.24	50.58	494.66	מעל מפלס +0.00
626.87	6.29	6.29	-	620.58	125.92	494.66	סה"כ

הערה לטבלה:

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

ד. מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מספר יח"ד בבנין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.

10. 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.

11. מבנה להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. 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.

14. 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 חבי החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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 וכדי (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 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 מגישי התכנית:



1) נעים יעקובי, ת.ז. 4945415 רח' יוסי בן יועזר מס' 37, ירושלים, טל. 02-5437274

חתימת בעלי הקרקע:



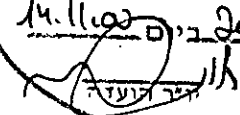
1) נעים יעקובי, ת.ז. 4945415 רח' יוסי בן יועזר מס' 37, ירושלים, טל. 02-5437274

- 2) משה אלה, ת.ז. 5534485
- 3) אלגרה אלה, ת.ז. 56353329
- 4) שמעון שמעון וגזלה
- 5) מינהל מקרקעי ישראל
- 6) פרזות בע"מ

~~גדעון חרלפ~~
אדריכל

חתימת המתכנן:
גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
רח' יפו 85 (ק"ב) ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6805
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20/00 ביום 14.11.99
 סמנכ"ל תכנון



- תאריך: 15 בספטמבר 1998
- עדכון: 19 בינואר 1999
- עדכון: 10 בפברואר 1999
- עדכון: 23 במאי 1999
- עדכון: 14 ביוני 1999
- עדכון: 16 בדצמבר 1999
- 2000 11 23