



1006203

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6297

שינוי 3 / 98 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6297
שינוי 3 / 98 לתכנית מס' 1042
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: התשריט).
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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- 681 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת בית וגן, רח' החיד"א מס' 3
גוש 30166
חלקה 128
שטח בין קואורדינטות אורך 167475 ל-167525
לבין קואורדינטות רוחב 130525 ל-130575
הכל עפ"י הגבולות בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית :

6.

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +5.95 לשם הרחבת מרפסת קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה במפלס +12.75 לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל- 72.61 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
- ח. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

כפיפות לתכנית :

7.

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 6297 זו.

הוראות התכנית :

8.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 המפורטות לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים מיוחד :

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1042 לגבי אזור מגורים 1. למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה במפלס +5.95, לשם הרחבת מרפסת קיימת בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- ג. תותר השלמת קומה עליונה במפלס +12.75 לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- ד. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 72.61 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
72.61	-----	-----	-----	72.61	72.61	-----	במפלס 0.00 ומעליו
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
72.61	-----	-----	-----	72.61	72.61	-----	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין לתוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשל"ב, 1992.
- ה. מס' קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות.
- ו. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ז. מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 5 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הקיים בבנין. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו אנשי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים של גג הבנין החדש.
- י. תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנית בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
- יא. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח החלקה.
 3. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר מבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:
 - שיקום המעברים אל הבנין ומסביב לו בתחום החלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה כולל ריצופים מחדש.
 - סילוק פסולת הבניה בתום העבודה.
 - שיקום המדרכה והכביש בר"ח החיד"א הגובלים בתכנית במידה ויפגעו מהבניה וכן את קיר האבן המפריד בין חלקה 128 לדרך בר"ח החיד"א.

10. גדר להריסה :

הגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני התחלת כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה - במועד המוקדם מבין השנים.
11. חניה פרטית :

א. השטח המסומן בתשריט שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ג. החניה תהיה כמפורט בנספח מס' 1.
דרכים : 12.

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
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 משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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 חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. היטל השבחה :

א. הועדה 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.

תשתית : 16

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 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 ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון 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 לעל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע ומגישי התוכנית



יצחק גרוסמן רח' החיד"א 3 י-ם
ת.ז. 02.96083-92 טל: 6435721

פסיה גרוסמן רח' החיד"א 3 י-ם
ת.ז. 00425625 טל: 6435721

חתימת המתכנן

אדריכל דן ברלב. רח' אהלי יוסף 20
ת.ז. 95313-0 767105-0 י-ם

תאריך 24 לינואר 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0297
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2000 ביום 4.9.00
סמנכ"ל תכנון
ג'יר הועדה

דן ברלב - אדריכל
יוסף 20 י-ם 95313
טל 02-5002299
מס רשיון 20476

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 0297
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2000 ביום 3.6.00
ג'יר הועדה

דן ברלב - אדריכל
רח' אהלי יוסף 20 י-ם 95313
טל 02-5002299
מס רשיון 20476