

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6716

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים

13-09-1999

נתקבל

תיק מס' _____

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6716 ,

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית)

1. שם התכנית :

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) ,
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט) ,
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק. מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה .

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4. שטח התכנית :

כ - 851.5 מ"ד .

5. מקום התכנית :

ירושלים , שכ' גבעת מרדכי , רח' שח"ל מס' 37 , גוש 30184 חלקה מס' 13
שטח בין קואורדינטות אורך 168.730 - 168.660
שטח בין קואורדינטות רוחב 129.925 - 129.875
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת הקרקע ובקומות א' ו-ב' של הבניין,
לשם הרחבת היחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי .
ג. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה,
בהתאם לנספח הבינוי .
ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין כאמור.
ו. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן : תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות
ההוראות שבתכנית מס' 1083 וההוראות שבתכנית מס' 6716 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 יש סתירה בין מסמכי
התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת .

9. אזור מגורים 4 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה, עם קווים אלכסוניים שחורים,
הוא אזור מגורים 4 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית
ל-ים לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. יותרו שינויים פנימיים בתוך מעטפת הבנין .

ב. ותותרנה תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומות א' ו-ב' של הבניין הקיים, במפלסים :
 ± 0.00 , $+ 2.70$, $+ 5.40$, לשם הרחבת היחידות הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום
קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. תותר תוספת קומה באגף הצפוני של הבניין הקיים במפלס $+ 8.20$, לשם הרחבת יח"ד
קיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט
בקו נקודותיים בטוש אדום.

ד. יותר שימוש בחלל גג הרעפים הקיים במפלס $+ 8.10$ למגורים/לשטחי שרות .

ה. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 13 בגוש 30184 הם כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ במ"ר	שטחי שרות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר			
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ		
29.06	4.5	4.5	24.56	24.56	±0.00	במפלט ± 0.00 ומעליו
20.51			20.51	20.51	+2.70	
8.22			8.22	8.22	+5.40	
63.94			63.94	63.94	+8.20	
-----	-----	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלט ±0.00
121.73	4.5	4.5	117.23	117.23		סה"כ

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. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.

ד. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי.

ה. מס' יחידות הדירור בבניין יהא 5 יח"ד.

מדרגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד מעבר למס' הנ"ל, בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד.

ז. הבניה תבוצע באבן פראית, מסוג וגוון כדוגמת האבן הקיימת.

ח. תנאי למתן היתר בניה הוא העתקת כל המתקנים המשותפים הקיימים על הגג השטוח באגף הצפוני של הבניין (דודי שמש) אל גגות הבנין במצבו המוצע.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא נקוי חזיתות הבניין מחוטטים, צנורות וכבלים גלויים, בתאום עם בעלי הדירות שבבניין.

י. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערכות בנקאית ע"י יזם התכנית, להבטחת שיקום כביש/ מדרכה סמוכים לבניין במקרה של פגיעה, ולהבטחת פינוי מהמקום של פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

יא. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים בחזיתות של המבנה המוצע, לעת מתן היתר בניה, בתנאי שלא תהיה חריגה ממספר הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים, הגובה המירבי, וקווי הבניין המירביים. כמו כן, לא תותר פתיחת חלונות קוקיה בגג הרעפים.

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

11. זרד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי, ואם כן - הוא ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו : תותר בבניין הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

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

15. היטל השבחה : א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להודאות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להודאות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 וכדו' (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 וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים/ביוב/חשמל, ככל שלפון וכיריב, הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.
בצוע כל העבודות / תיקונים, כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימת בעלי הקרקע :

ברוך לוי
כ.כ.ו.ס.ל.ו

ברוך לוי, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 011929874 טל. 02 - 6789779

דוקטן לוי
כ.כ.ו.ס.ל.ו

דוקטן לוי, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 0156209313 טל. 02 - 6789779

אסנת גרטנברג
כ.כ.ו.ס.ל.ו

אסנת גרטנברג, רח' משאת משה 11 ירושלים
ת.ז. 54185137 טל. 02 - 6787106

שלום דן
כ.כ.ו.ס.ל.ו

שלום דן, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 547031 טל. 02 - 6789175

יהודית דן
כ.כ.ו.ס.ל.ו

יהודית דן, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 547041 טל. 02 - 6789175

חיים סומר
כ.כ.ו.ס.ל.ו

חיים סומר, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 064867062 טל. 02 - 6789578

יונה סומר
כ.כ.ו.ס.ל.ו

יונה סומר, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 065386120 טל. 02 - 6789578

יהודה ישראל
כ.כ.ו.ס.ל.ו

יהודה ישראל, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 42108613 טל. 02 - 6788521

וריולט ישראל
כ.כ.ו.ס.ל.ו

וריולט ישראל, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 64007818 טל. 02 - 6788521

חתימת מגישי התכנית :

ברוך לוי
כ.כ.ו.ס.ל.ו

ברוך לוי, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 011929874 טל. 02 - 6789779

דוקטן לוי
כ.כ.ו.ס.ל.ו

דוקטן לוי, רח' שח"ל 37 ירושלים
ת.ז. 0156209313 טל. 02 - 6789779

אסנת גרטנברג
כ.כ.ו.ס.ל.ו

אסנת גרטנברג, רח' משאת משה 11 ירושלים
ת.ז. 54185137 טל. 02 - 6787106

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6416
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5199 ביום 20.4.99
ע/הועדה

אישור תכנית מס' 6416
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5199 ביום 20.4.99

ראובני אדריכלים, אפרת 20 ירושלים, ת.ז. 02 - 6727426 טל.
ראובני אדריכלים

חתימת המתכנן :