

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6609

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3175

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6609, שינוי 1/99 לתכנית מס' 3175, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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- 1575 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הר נוף, רח' זרח ברנט מס' 12, גוש 30255 חלקה 148. מגרש 51 ע"פ תכנית 3175 שטח בין קואורדינטות אורך - 166610 ל- 166690 לבין קואורדינטות רוחב - 132050 ל- 132115 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבנין, לשם הרחבות יחיד קיימות בבנין מס' 1, הכל בהתאם לנספח הבינוי. (ג) קביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין 0 לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות בבנין נשוא התכנית ל- 551 מ"ר.

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3175 וההוראות שבתכנית מס' 6609 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3175 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין מס' 1 בכל קומותיו, לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוח אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הם 551 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ במ"ר | שטח שרות מוצע במ"ר | שטח עקרי מוצע במ"ר | |
|-----------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 489 | 35 | 454 | במפלס 0.00 ומעליו |
| 62 | --- | 62 | מתחת למפלס 0.00 |
| 551 | 35 | 516 | סה"כ |

הערה לטבלה :

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

- (ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 8 קומות מעל קומת מרתף.
- (ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ו) 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.
- (ז) הבניה תהיה בהינף אחד. מודגש בזה כי שלבי הבניה שנקבעו בתכנית זו הינן הוראות ארכיטקטוניות, וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.
- (ח) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת מרפסות זיזיות או בולטות בצמוד להרחבות המוצעות וכי סימון המרפסות בנספח הבינוי אינו מחייב.

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 לבנין בשטח.

11. מבנה וגדר

להריסה:

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

12. אנטנות טלויזיה
ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה: (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. 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: עבודת 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 אתראים 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 : _____
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית _____

יהושע קפלן, רח' זרח ברנט 12 ירושלים טל': 6524829

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן : _____

יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת טל': 9933021 : 1393787

תאריך: 29.3.01

משרד הפנים מהוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6609
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1101 יום 16.01
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה