

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

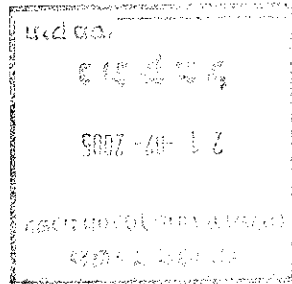
תכנית מס' 6890 ג'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי לתכנית מס' 2286

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תוכנית מתאר מפורטת



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6890 ג'  
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי לתכנית מס' 2286  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בכתב).  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)  
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
וטבלת איזון שמאות.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1798 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גונן ה, רח' רשב"ג מס' 33  
גוש 30173, חלקות 40,85.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
שטח בין קורדינאטות רוחב 629100/629175  
אורך 219825/219905

6 מטרות התכנית :

א. שינוי אזור מגורים 5 ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 1.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

בניין מס' 1:

1. תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסן.

2. השלמת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

בניין מס' 2:

בניית מבנה חדש בן קומה אחת לשם יצירת מחסנים .  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מדביים בשטח וקביעתם ל-629.00 מ"ר.

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

ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.

ז. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מממן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2286 וההוראות שבתכנית מס' 6890 ג' ז.

8. הוראות התכנית:

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 מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9 אזור מגורים 1:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 ותלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

**בבניין מס' 1:**

1. תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסן.

2. השלמת קומה עליונה (מפלס +3.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות.

**בבניין מס' 2:**

בניית מבנה חדש בן קומה אחת לשם יצירת מחסנים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 629.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים(במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מתחת 0.00	-----	-----	-----	-----	60.00	60.00	60.00
מעל 0.00	376.00	188.00	564.00	-----	5.00	5.00	569.00
סה"כ	376.00	188.00	564.00	-----	65.00	65.00	629.00

**הערות לטבלה:**

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואתרי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של בניין 1 יהא 2 קומות, ובניין מס' 2 קומה אחת. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד הדיור המרבי בבניין מס' 1 יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי להיתר בניה.

ה. השימוש המותר בבניין מס' 2 יהא למחסנים בלבד.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. לא יותרו פתחים בבניין מס' 2 בחלק הפונה לכיוון השטח הפתוח הציבורי.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר בניה המבטיחה כי לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי רכב, תניית רכבים ו/או הולכי רגל במהלך הבניה.

#### 10. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע תשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

#### 11. חניה

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

12. גדר ומבנה להריסה:

הגדר והמבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, תנאי להיתר בניה של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עבירות הבניה שביצע. תוקם גדר אבן חדשה בגבולות מגרש חדש מס' 1 במקומה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

13. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6890 ג' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. המידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה תודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז ומיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי חמתן חיתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. 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 דרזים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19 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.

20 תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות תשתית) 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 התוכנית 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 בעלי קרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:

כהן אברהם  
ת.י. 7076884  
רח' רשב"ג 33 ירושלים  
טלפון: 052-6785444

חתימת המתכנן:

אדריכל אימס אדי רישיון מס' 78871  
רחוב אפרתה 16 ירושלים  
טל' 02-6733825  
מחנה גבירצמן 24/8 ירושלים  
מס' רישיון 78871  
מס' מילוי/פקס 02 734982

מהנדס רוצוויג פליקס רישיון מס' 48249  
רחוב גבירצמן 24/8 ירושלים  
טל' 02-5836519

רוצוויג פליקס  
מהנדס אזרחי  
ח' גבירצמן 24/8 י-ם  
מס' רישיון 48429

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 12.6890  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 4/08  
סמנכ"ל תכנון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לה בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמך הסכם מתאים בגינה, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועסקינן על דיו. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או

21-02-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו על שטח, ו/או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים