

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 6107

שינוי 18/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס. 6107
שינוי 18/98 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)

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס. 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1164 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גונן, רח' דוטשאי 16, גוש 30005, חלקה 19.
שטח בין קואורדינטות אורך 169776 ל- 169819
לבין קואורדינטות רוחב 129635 ל- 129683
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריש בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-1134 מ"ר.
- ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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. 1643 וההוראות שבתכנית מס. 6107 זר.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריש והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריש, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריש). במידה ויש שתירה בין מסמכי התכנית המפורשים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזית המערבית של הבנין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח מס. 1 ובתנאים קובי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עוקריים במ"ר		חלקי שרות במ"ר			ס"ה במ"ר			
קיים	מוצע	ס"ה	מוצע	קיים	ס"ה	קיים	מוצע	ס"ה
1047.64	32.80	1080.44	53.52	---	53.52	1101.16	32.80	1133.96
שטחים מעל מפלס 0.00								
שטחים מתחת מפלס 0.00								
1047.64	32.80	1080.44	53.52	---	53.52	1101.16	32.80	1133.96
ס"ה								

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

(ג) מס. קומות מידבי לבנין יהיה 3 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס. 1.

(ה) מס. יח"ד בבנין יהיה 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית ותורשם על כן הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תהיה בהתאם לחומרי הגמד ולגוון חומרי הבניה הקיימים בבנין. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס. 1.

ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת הביוב.
2. תאום עם מחלקת הביוב. במידה וקיימים קוי ביוב/ ניקוז בשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית, יחוייבו מגישי התכנית בהעתקת הקוים אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית. ביצוע בפועל של ההטייה ואישור ההטייה יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב וניקוז ו/או תאי בקורת קבועים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

10. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין בשטח.

11. דרכים

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת מאושרת.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

- א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג אן המעקה.
- ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי יחוקט במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

א) הוצעה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולט היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ביקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך חומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיוקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יוקבע 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, קו ביוב, קו חשמל, כבל שלפון וכיו"ג הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמוד 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:

מינהל מקרקעי ישראל.....

טל..... ת.ז.....

חתימת מגישי התכנית:

אבינועם שורץ... אקונוסט...
.....

טל . 5663016 . ת.ז . 0087113/7

דוד צוקר
.....

טל . 5662844 . ת.ז . 887298/8

אהרן טימטיט.....
.....

טל . 5664351 . ת.ז . 1159327/4

חתימת המתכנן:

יצחק פרימליט.....
.....

טל . 5635184 . ת.ז . 195425/4

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6107
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1099 ביום 04.9.99
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 28.2.99
משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6107
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1199 ביום 10.1.99
ח"ר הועדה