

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6709

שנוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6709, שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-394 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גאולה, רח' עובדיה מס' 5, גוש 30082 חלקה 65;
שטח בין קואורדינטות אורך 170500 ל-170535,
לבין קואורדינטות רוחב 133065 ל-133105;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ב' ולתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד בקומה ב' ותוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-727.81 מ"ר.

(ה) הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 6709 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ב' במפלס +7.00 ותוספת קומה עליונה במפלס +10.00, לשם הרחבת יח"ד בקומה ב' ותוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 727.81 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
727.81	130.69	96.36	34.33	597.12	238.79	358.33	מעל מפלס 00.0
---	--	---	--	---	---	--	מתחת מפלס 00.0
727.81	130.69	96.36	34.33	597.12	238.79	358.33	ס ה " כ

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

(ג) מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות.

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

(ה) מס' יח"ד בבנין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית, למעט תוספת יחידת הדיור המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח החלקה והסדרת הגישה אליה.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים 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.

11. אנטנות טלוויזיה
ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא זווידים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

13. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

15. 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 - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. להבטחת 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.

חתומות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית: דוד ויסנשטרן, רח' עובדיה 5 ירושלים, ת"ז 56832645

בת-שבע ליברמן/רח' עובדיה 5 ירושלים, ת"ז 00124124

טוביה אפל, רח' עובדיה 5 ירושלים, ת"ז 50006527, טל' 5000910

בעלי קרקע נוספים: בן-ציון ברנט בן-ציון ברום

המתכנן: ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844, גוטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 17.1.04

