

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים
26-02-2002
נתקבל
תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6445

שנוי מס' 5/98 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6445, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1042. 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 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-762 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' בית וגן מס' 93, גוש 30341 חלקה 68; שטח בין קואורדינטות אורך 167775 ל-167840 לבין קואורדינטות רוחב 130275 ל-130345; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות מעלית בחזית הדרום-מזרחית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת המבוקשת ל-166.28 מ"ר.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ו) הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין גדר 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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 6445 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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת מעלית בחזית דרום-מזרחית של הבניין שתשרת את קומות הקרקע התחתונה והעליונה ואת קומה א' וב' בלבד, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת המוצעת הם 166.28 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
	מוצע		מוצע		
160.24	44.05		116.19		במפלס 0.00 ומעליו
6.04	6.04		--		מתחת למפלס 0.00
166.28	50.09		116.19		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.

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.

(ה) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו מהווה אך ורק הרחבה של יחידות דיור קיימות מתחתיה, ולא תוספת של יחידת דיור. להבטחת האמור לעיל תירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(ט) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת דרכים.

2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות

הסביבה:

▪ פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים;

▪ פרט למניעת חדירת גז ראדון.

3. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר להבטחת:

▪ תיקון נזקים שיגרמו לכביש ולמדרכה כתוצאה

מהבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם;

▪ פינוי פסולת בניה מהמקום בתום העבודה לאתר

מאושר ע"י עיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה

להיתר ועל חשבונם.

להבטחת האמור לעיל תקבע ערבות מתאימה ע"י האגף

לשיפור פני העיר, שתיגבה ממגישי הבקשה להיתר.

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

11. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

R. Weiner

102135

J. Wolf

רבקה ליינער ת"ז 9484937

פליקס וולג'רנר, דרכון 5535355

רח' בית וגן 93 ירושלים, טל' 02-6421985

בעלי הקרקע הנוספים:

יהודה כץ יוסף רחל רוזן חנה מרים ויהודה מיכאל ון-דייק

אריקה יעקבסון רות ליבוביץ מלכה רחל יעקבסון

A. Blum

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 02 (02) ת"ז 30659844

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6445
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8810 ביום 28/10/2002
סמנכ"ל תכנון
י"ד הועדה