

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6908

שנוי מס' 40/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6908, שינוי מס' 40/99 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-618 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גאולה, רח' אבינועם ילין מס' 18, גוש 30083 חלקה 24;
שטח בין קואורדינטות אורך 170990 ל-171045,
לבין קואורדינטות רוחב 132890 ל-132950;
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית דרומית-מערבית של הבנין בקומות א' וב', לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה חדשה, לשם תוספת שתי יחידות דיוור חדשות ובניית מעלית, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-
1182.81 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל
קומת מרתף.

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

(ח) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

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'
6908 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

מינחן: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור
מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות
בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזית דרומית-מערבית של קומות
א' וב' (מפלסים ± 0.00 , $+3.06$) לשם הרחבת יחיד
קיימות ובניית מעלית, הכל בהתאם לנספח מס' 1
ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום.

(ב) תותר השלמת קומה שלישית במפלס $+6.12$ ותוספת קומה
עליונה במפלס $+9.18$, לשם תוספת שתי יחידות דיור
חדשות, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי
הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו 1182.81 מ"ר, כמפורט
בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
958.74	300.59	38.59	262.00	658.15	294.95	363.20	מעל מפלס 00.0
224.07	71.72	15.40	56.32	152.35	---	152.35	מתחת מפלס 00.0
1182.81	372.31	53.99	318.32	810.50	294.95	515.55	סה"כ

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

(ד) מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת
מרתף.

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

(ו) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 10 יח"ד, ותירשם על-כך
הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה
בשטח.

(ז) 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.

(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) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי
תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית
מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

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

12. אנטנות טלוויזיה

נדון: 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 אשור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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.

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 - 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:

חיים צבי אהרנרייך, רח' אבינועם ילין 18 ירושלים,
ת"ז 04177319, סל' 5376159

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

א. אלקצ'ר
אשר מאיר לאופער, רח' אבינועם ילין 18 ירושלים,
ת"ז 05144826/4, סל' 5371061

המתכנן:

ולנסון אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,
גוסל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 14.7.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
6908 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 101 ביום 11.7.00
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
6908 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 11.7.00
ד"ר הועדה