

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6162
 שינוי 2/98 לתכנית מס' 2696
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6162
 שינוי 2/98 לתכנית מס' 2696
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן התוכנית)

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 הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 1157 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' גונן, רח' יהודה הנשיא 7,
 גוש 30171, חלקה 100 וחלק מחלקה 101

שטח בין קואורדינטות אורך 169100 ל - 169050

לבין קואורדינטות רוחב 129300 ל - 129500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 100 ל - 869.30 מ"ר מתוכם 838.04 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- ז. 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2696 וההוראות שבתכנית מס' 6162 זו.

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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית ל 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 869.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
807.36	-	-	-	807.36	99.43	704.18	מעל מפלס 0.00
65.69	31.26	19.76	11.50	34.43		34.43	מתחת למפלס 0.00
869.30	31.26	19.76	31.26	838.04	99.43	738.61	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה כתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מרבי לבניין 2 קומות מעל קומת מרתף.

ד. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' היחיד בבניין - 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכוחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבנייה המוצעת לדירה שבקומת הקרקע בפינתו הדרום מערבית של הבניין הוא הריסה בפועל של התוספת המסומנת להריסה בנספח מס' 1 ובתשריט והצמודה ליחידת דיור זו, ע"י בעלי הזכויות בדירה ועל חשבונם וכן ציפוי באבן תלטיש את החזית הדרומית של הבניין בחלקה המערבי, ע"י בעלי הזכויות של יחידת הדיור כאמור ועל חשבונם. רק לאחר ביצוע בפועל של האמור לעיל יינתן היתר לתוספת הבנייה המוצעת לאותה דירה בתכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע בפינתו הצפון מערבית של הבניין, הוא הריסת כל הגדרות המיועדות להריסה בתחום השטח הפתוח הציבורי שבתכנית והחזרת השטח שקוצר על ידן לרשות הכלל, ע"י מגישי הבקשה

להיתר לתוספת זו ועל חשבונם. רק לאחר ביצוע בעין של האמור לעיל יינתן היתר לתוספת הבנייה כאומר.

3. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים.
4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. הגשת תכנון מפורט להטות קו ביוב/ניקוז קיים בשטח תוספות הבנייה המוצעות אל מעבר לשטח התוספות לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של ההטיה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב, לא תותר השארת קווי ביוב/ניקוז ו/או תאי בקורת קבורת מתחת למבנים.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בניית גדר חדשה בגבול המגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי והתשריט.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:

א. ראה סעיף 9 (ז) 2 לעיל.

11. חזית מסחרית:

א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

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

12. 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.

13. בנין גדר להריסה:

א. הגדרות והבניין המותחמים בו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ב. ראה סעיפים 9 (ז) ו - 2 לעיל.

14. הפקעה :

החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

16. 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.

17. תחנת שנאים :

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

18. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תצא 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 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 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימה: _____

חתימה: _____

1 E -05- 2000

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי סרסס מותנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככתב הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בגקודת סכס תכנונית.

עמוס זכרון
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

משה מיכאל

ת.ז. 22108989

רח' יהודה הנשיא 7 - ירושלים

טל': 6784596-02

חתימה: _____

חתימת המתכנן:

סמאן סלים

ת.ז. 8024609

רח' תל חי 4 - ירושלים

טל': 5637092-02

חתימה: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6662
בנועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4/01 ביום 22/01
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

חתימה: _____

תאריך: 01/00
משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6662
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4/01 ביום 22/01
יו"ר הועדה