

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6234

שינוי 21 / 98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6234, שינוי 21 / 98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 627 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' רחביה, רח' אלפסי מס' 32, גוש 30025 חלקה 61. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 780 מ"ר ל- 1041 מ"ר.
(ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות עם נסיגה בחזית דרומית, מעל קומת מרתף חלקית.

- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית בתחום המגרש.
 (ח) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 (ט) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 (י) קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

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' 6234 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה 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 המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה אחת לבנין עם נסיגה בחזית דרומית לשם תוספת שתי יחיד חדשות לבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1041 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
974	134	45	89	840	216	624	מעל מפלס 0.00
67	30	----	30	37	----	37	מתחת למפלס 0.00
1041	164	45	119	877	216	661	סה"כ

הערה לטבלה :

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

לענין היקף השטחים בתכנית, למרות חתימה של מודד מוסמך על מסמכי התכנית הוועדה קובעת כי יתווסף סעיף להוראות התכנית הקובע כי הבינוי שיאושר הוא הבינוי המקביל יותר מבין נספח הבינוי ובין הוראות התכנית.

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות עם נסיגה בקומה עליונה בחזית דרומית, מעל קומת מרתף חלקית .

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

(ה) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

(ז) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת בגין תוספת יח"ד חדשות.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהיה החזרת השימוש של המחסן לייעודו המקורי כמחסן.

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


- 10. חניה פרטית:** (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- (ג) החניה תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1, שטחי החניה ירוצפו באבן משתלבת.
- 11. עצים לשימור:** העצים המסומנים בתשריט בטוש אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.
- 12. עץ לעקירה:** העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה.
- 13. גדר להריסה:** הגדר המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה.
- 14. אנטנות טלויזיה ורדיו:** בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 15. קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (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 לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 17. 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.
- 18. 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: עבודת 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 בין 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 כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 

מקסים סבת, רח' אלפסי 32 ירושלים טל': 5633459

בעלי קרקע נוספים: דוד מייטנר, רבקה חרמץ, גרטרודה הולר, טל אבני, יאיר אבני, אוהד משה אבני, נדב אבני, יובל אבני, שולמית ומשה יקיר,

לאה וצבי גרונדמן
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון משי - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 19.6.00

