

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6398 א'

שינוי 1/03 לתכנית מס' 2702

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6398 א' שינוי 1/03 לתכנית מס' 2702. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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- 1340 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית וגן, רח' קאסוטו מס' 8, גוש 30341 חלקה 152, חלקי חלקות 153, 188, 136 גוש 30192 חלק מחלקה 1 שטח בין קואורדינטות אורך - 217690 ל- 217770 לבין קואורדינטות רוחב - 629940 ל- 630020 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעודי הקרקע הבאים:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד, ולדרך.

2. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א', ב', ג', בחזית דרומית של הבנין, לשם הרחבת יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ה) תוספת 374 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל - 1284 מ"ר מתוכם 1011 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) הגדלת מסי הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות, מעל קומת מרתף חלקית.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין הכנת ת.צ.ר.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 2702 ו - 2595 וההוראות שבתכנית מסי 6398 זו.

7. כמיפות לתכנית:

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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2702 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת בניה בקומות א', ב', ג', בחזית דרומית של הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה במפלס +10.50, +12.00, בבנין שבתחום מגרש חדש מס' 3 לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1284 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1023	339	684	86	17	69	937	322	615	מעל למפלס 0.00
261	35	226	187	29	158	74	6	68	מתחת למפלס 0.00
1284	374	910	273	46	227	1011	328	683	סה"כ

הערה לטבלה:

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) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

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

(ו) מס' יח"ד בבנין יהא 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות 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) תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מחלקת כבאות.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר :
 - א. ריצוף מחדש של המדרכה בכל מקום בו תפגע כתוצאה מהבניה.
 - ב. שיקום כבישים שיפגעו כתוצאה מהבניה.
 - ג. סילוק פסולות בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים בסיום העבודה.
3. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח יהרסו מגישי התכנית על חשבונם, את הגדרות המיועדות להריסה בתכנית וייבנו גדרות חדשות מאבן בגבולות מגרש חדש מסי' 3.

10. חניה פרטית:

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

11. גדרות להריסה:

הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה לחיתר.

12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

13. שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע התכנית**לצורכי רישום:**

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6398 א' זו תוכן, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
- הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. אנטנות טלוויזיה**ורדיו:**

- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. תשתית:

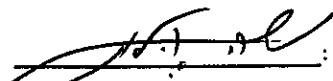
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

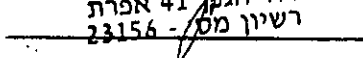
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

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: 
 משה הלוי, רח' קאסוטו 8/7 ירושלים ת"ז: 056350978 טל': 6413970
 בעלי קרקע נוספים: קורצטאז חיים, רוט שמואל, אלבו שמואל, פלדמן, נקר אלדד,
 ספראי יוסף (פרידמן), זוהר, דורלכר שמעון.

יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156

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

תאריך: 16.2.05

