

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6598א'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכנית מס' 1749

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6598א'. שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 1749. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכניות בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (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: 803 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מקור ברוך. רח' הזית. גוש 30078. חלקות 125, 126. חלקי חלקות 189. שטח בין קואורדינאטות אורך 220/025 ל-220/100 לבין קואורדינאטות רוחב 633/025 ל-633/050 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים מיוחד, ומאזור מגורים 3 לדרך.
  - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניין הקיים בתחום מגרש חדש מס' 6 לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת קומה לבניין הקיים בתחום מגרש חדש מספר 6 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתייה, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
  - ה. הגדלת מס' קומות מרבי בבניינים כאמור מ-3 קומות ל-4 קומות.
  - ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מספר 6.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

ט. ביטול קטע מדרך ציבורית מאושרת והרחבת קטע מדרך מאושרת.

י. קביעת הוראות בגין איחוד.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושר מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1749 וההוראות שבתכנית מס' 6598 א' 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 בפסים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניין הקיים בתחום מגרש חדש מס' 6 לשם הרחבת יחיד קיימות בבניין, כאמור, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה אדום.

ב. תותר תוספת קומה עליונה בבניין הקיים בתחום מגרש חדש מס' 6 לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים באדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבניין / מגרש חדש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1426.0	101.0	30.0	71.00	1325.0	460.0	865.0	ממפלס 0.00 ומעליו
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1426.0	101.0	30.0	71.00	1325.0	460.0	865.0	סה"כ

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

ד. מס' קומות המרבי יהא 4 קומות.

ה. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יח"ד בבניין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד.

ז. הבניה תבוצע באותם חומרי בניה של הבניינים הקיימים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.

#### ט. שלביות הביצוע:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין הקיים, תיבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
2. תוספת הקומה המוצעת בתכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבניה בהינף אחד.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. קווי ביוב עירוניים וקווי ביוב ביתיים וקווי ניקוז המצויים בתחום תוספות הבניה המוצעות יועתקו לתוואים חלופיים שמחוץ לשטח הבניה.  
אין להשאיר קווי ביוב/ ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.  
מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות הטיה וחיבור לאישור של חברת הגיחון ויבצעו את העבודה על חשבונם, בתאום ופיקוח חברת הגיחון, כחלק מביצוע הבניה בשטח.  
כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
4. הגשת כתב התחייבות ממגישי הבקשה להיתר לשיפוי הועדה המקומית, למקרה של תביעת פיצויים נגדה להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.
5. ראה סעיפים 12, 15, 16, 17 להלן.

יא. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי וממגבלת קווי הבניה המרביים.

10. עתיקות  
 א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – חי עטרה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 מיום ה- 31.8.67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות ולפני תחילת העבודות.
11. 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.
12. מבנים גדרות ומדרגות להריסה:  
 המבנים הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
13. דרכים:  
 תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
 ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
14. הפקעה:  
 בנוסף להוראות האיחוד שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה. הוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:  
 א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות איחוד, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
 ב. האיחוד יהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום האיחוד החדש המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.  
 ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י האיחוד החדש, שנקבע בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.  
 ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6598 א' זו תוכן תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
16. רישום האיחוד בפנקסי המקרקעין:  
 א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.  
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. גביית הוצאות התכנית:  
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה, הדירות שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ההוצאות לביצוע תכנית מדידה לצרכי רישום מדידות האיחוד החדש, בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
18. תחנת שנאים:  
 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
 בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. 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 או מי מטעמו.
20. היטל השבחה:  
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית:  
 מגישי הבקשה להיתר 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 שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
 מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית :

שם : עיריית ירושלים

כתובת : האגף לתכנון העיר  
ככר ספרא 1 ירושלים

אדריכל עופר מנור

אדריכלת ראשי

הממונה על תכנון יזום

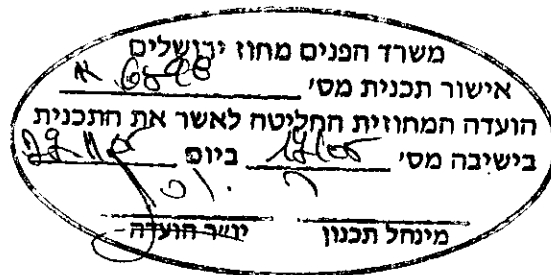
חתימת המתכנן :

שם : שמואל דודסון-אדריכל

מס' רישיון : 66610

כתובת : רח' ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון : 5631385-02



תאריך : 12.10.2004