

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6598 ב'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית 1749

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6598 ב'. שינוי 1/04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית 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") וכן שלושה נספחי בנוי כמפורט להלן:
א. גיליון אחד של תכניות בינוי, לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1).
ב. גיליון אחד של תכנית בינוי לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 2, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2).
ג. טבלת איזון (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 2868 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך. רח' הזית מס' 5,7,9,11,13 רח' תחכמוני מס' 41,43 גוש 30078. חלקות 115-121. שטח בין קואורדינאטות אורך 220/075 ל-220/200 לבין קואורדינאטות רוחב 633/000 ל-633/075 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים בתחום מגרשים חדשים מס' 1,2 לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת בינוי לתוספת קומה בכל אחד מהבניינים הקיימים בתחומי מגרשים חדשים מספר 1,2 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
ה. הגדלת מס' קומות מרבי בבניינים כאמור מ-3 קומות ל-4 קומות.

ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים, בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1,2.

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

ח. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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' 6598ב' 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 ותכנית 1749 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים בתחום מגרשים חדשים מס' 1 עד 2 לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניינים כאמור, בהתאם לנספח מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה אדום.

ב. תותר תוספת קומה עליונה בכל אחד מהבניינים שבתחומי מגרשים חדשים מס' 1 עד 2 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים באדום.

ג. שטחי הבניה המרביים הם בכל בניין / מגרש חדש יהיו כמפורט בטבלא שלהלן:

בנין מס' 1:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1431.42	92.52	34.83	57.69	1338.90	487.40	851.50	מתחת למפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מעל מפלס 0.00
1431.42	92.52	34.83	57.69	1338.90	487.40	851.50	סה"כ

בנין מס' 2:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2854.56	260.50	116.50	144.00	2594.10	874.74	1719.36	מתחת למפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מעל מפלס 0.00
2854.56	260.50	116.50	144.00	2594.10	874.74	1719.36	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלאות 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 1 יהא 12 יח"ד ובבנין מס' 2 30 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 המקשה להיתר ועל חשבונם בלבד.

ז. הבניה תבוצע באותם חומרי בניה של הבניינים הקיימים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין.

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 הבניינים הקיימים, תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
2. תוספת הקומה המוצעת בתכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנה 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 יחוייבו 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. תנאי למתן היתר בניה של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה של עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
6. ראה סעיפים 15, 16, 17 להלן.

יא. הוועדה המקומית תהא רשאית להיתר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת

מס' הקומות המרבי ומגבלת 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. דרכים:
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרך ציבורית קיימת.

13. 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

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עירית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6598 ב' 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 עירית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. 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 מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. 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 החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
17. 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.
18. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. 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 השבחה 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.

אלקטרוניקה

חתימת מגישי התכנית:

אדר' ~~מחיר מנייה~~
אדר' ~~מנייה~~ ~~אש"י~~
הממונה על תכנון יזום

שם: עיריית ירושלים

כתובת: האגף לתכנון העיר
ככר ספרא 1 ירושלים

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון-אדריכל

מס' רישיון: 66610

כתובת: רח' זיבוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 02-5631385

מס' 3/3

תאריך: 18.05.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5 6598
חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20105 ביום 18.5.05
יו"ר הוועדה