

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6203תכנית מתאר מפורטתשינוי 02 / לתכנית מס' 2878(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6203 שינוי 02 / לתכנית מס' 2878, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי חוראות 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- 1037 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מושבה יונית, רח' דור דור וחדשיר מס' 7, גוש 30012 חלקה 18, שטח בין קוארדינטות אורך - 220950 ל- 221000 לבין קוארדינטות רוחב - 630045 ל- 630085 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2. (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית צפונית של הבנין בקומות מרתף וקרקע, לשם הרחבת יח"ד קיימת כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי. (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור. (ד) תוספת 109 מ"ר וקביעת שטחי הבניה בחלקה ל- 1620 מ"ר, (מתוכם 407 מ"ר שטחי שירות ו- 1213 מ"ר שטחים עיקריים).

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 6203 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותר בינוי בחזית הצפונית של הבנין בקומת מרתף (מפלס 2.65 -) וקרקע (מפלס 0.00 ±) לשם הרחבת יחיד קיימת. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1620 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	
1219	35	1184	48	---	48	1171	35	1136	שטחים מעל למפלס 0.00
401	59	342	359	17	342	42	42	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
1620	94	1526	407	17	390	1213	77	1136	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' קומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה מירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקום כביש, מדרכה ומעבר ציבורי סמוך בכל מקרה שיפגעו, ולהבטחת פינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
4. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
4. תאום עם רכזת וועדת השימור בעיריית ירושלים.

הבניין המסומן בתשריט בעיגול בצבע אדום הוא בנין אופייני וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לגבי בנין אופייני.

10. בניין אופייני:

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. חניה פרטית:

12. 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.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.


15. היטל השבחה: (א) הועדה 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.

16. 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: 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 יפקדו 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:

אלי אביהוד, רח' דור דור ודורשיו 7 ירושלים ת"ז: 7248360 טל': 5619822

בעלי קרקע נוספים: פטרסון ג'מפל מרליו, קרמר סימון ומרים, דלה סטה גוידו, אלאלוף שמחה סימון ומישל, חברת החשמל לישראל בע"מ.



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

חתימת המתכנן:

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

תאריך: 14, 3, 07

