

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6694
שינוי מס' 5/00 לתכנית מס' עמ' 9/
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6694 שינוי מס' 5/00 לתכנית מס' עמ' 9/ התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך ב ק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 138 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, העיר העתיקה, רח' שיח ריחן 42.

שטח בין קואורדינאטות אורך 222/125 ל- 222/140
 שטח בין קואורדינאטות רוחב 632/000 ל- 632/150
 הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
- (1) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף ובקומת הכניסה לצורך הרחבת יח"ד קיימת בקומות הללו, בהתאם לנספח בינוי.
 - (2) קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה, (קומה א') לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח בינוי.
 - (3) קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור, לרבות קו בנין 0.
 - (4) קביעת גובה בניה ומס' קומות מרבי של-2 קומות מעל קומת מרתף.
 - (5) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 321.6 מ"ר.
 - (6) הגדלת מס' יח"ד וקביעת מס' יח"ד מירבי בבנין ל-2 יח"ד.
 - (7) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - (8) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 9/עמ' 6694 זו. וההוראות שבתכנית מס' 6694 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וזו (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 אוקר הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית 6694 זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 9/עמ' לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומת המרתף ובקומת הכניסה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
 2. תותר תוספת קומה א' עליונה במפלס: + 3.10, לשם תוספת יחידת דיור.
- הכול בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 321.6 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
96.4	~	~	23.3	73.1	מתחת ל- 0.00
225.2	23.2	~	121.2	80.8	מעל ל- 0.00
321.6	23.2	~	144.5	153.9	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 2 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין לא יעלה על שתי יחידות דיור. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הגשת התחייבות של מגישי התכנית לרישום הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין 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 בעיריית ירושלים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם מחלקת הביוב:
מגיש התכנית יגיש תוכנית חיבור של קווי הביוב והניקוז למערכות העירוניות לאישור, ובמידת הצורך יעתיק קווי ביוב ו/או ניקוז לתוואי שיקבע ע"י חברת הגיחון.
את העבודה יבצע מגיש התכנית על חשבונו, בתאום ופיקוח חברת הגיחון.
כמו כן יחויב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם מרכז ועדת השימור בעירייה בדבר פרטי בניה וחומרי בניה שיהיו בשימוש בשטח.
5. תאום עם רשות העתיקות, ראה להלן סעיף 10.
6. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 - ב. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - ג. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות יעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו".
 - ד. דרישות בטיחות אש יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

10. עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה - (ההכרזה פורסמה בילקוט הפרסומים 1390 מיום ה-31/08/67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגיש התכנית להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני.

11. חניה פרטית:

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

12. מבנה להריסה:

המבנה המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרוס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית 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.
ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הזכויות בקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
טל: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

עמותת "עטרת כהנים"
רח' הסורג 2 ת.ד. 2288
מס' עמותה 580008126
טל: 02-6243337
מג'א י /
"עטרת כהנים" - עמותה

חתימת המתכנן:

דוד שרקי
רח' חב"ד 41
ירושלים 97500
טל: 02-6282911
ת"ז : 13556915
[Handwritten signature]

97500 ירושלים א' 1
ת"ז 13556915

תאריך: 28.01.2007

