

מחוז ירושלים

מרחב תכנון ירושלים

תכנית מס' 6781

תכנית מתאר מפורטת

שינוי מס' 55 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6781 שינוי מס' 55 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים 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 בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון 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- 437 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכונת רחביה, רח' הרן מס' 8.

גוש: 30039

חלקה: 166.

שטח בין קואורדינטות אורך 220/150 ל 220/185

לבין קואורדינטות רוחב 631/520 ל 631/510

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בנוי לתוספת בניה, בהתאם לנספח הבנוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בנוי לתוספת 4 חניות, בנוסף לחניה אחת קיימת, במתקן חניה מכני, בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי, ובכפוף לת"י 5437.
 2. קביעת בנוי לתוספת שתי קומות עליונות לבניין, לשם הגדלת יחידת דיור אחת, ותוספת יחידת דיור חדשה.
 3. קביעת בנוי לתוספת מעלית בחזית הדרומית של הבניין.
 4. קביעת בנוי לתוספת בניה, ע"י סגירת חלק מהמרפסות המאושרות, במפלסים +0.00, + 320 ו- 640, לשם הרחבת יחידות הדיור, הקיימות בהם, בהתאם לקיים בשטח, ומתן עיצוב אחיד לכל הסגירות.
 - ג. קביעת קוי בניין חדשים, לתוספות הבניה, כאמור לעיל.
 - ד. תוספת 427.5 מ"ר, והגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה 166, ל- 866.5 מ"ר כולל מתקן חניה תת קרקעית, מתוכם 783 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ה. הגדלת מס' הקומות המירבי במגרש 166 מ- 3 קומות ל- 5 קומות.
 - ו. קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
 - ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
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' 6781 ז.

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, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה, ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המתחייבים מההוראות המפורטות להלן:
א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותר חפירה למתקן חניה תת קרקעית, בצד הדרום מזרחי של חלקה 166.
2. תותר תוספת שתי קומות עליונות לבניין, לשם הגדלת יחידת דיור ויצירת יח"ד חדשה.
3. תותר תוספת מעלית בצד הדרומי של הבניין.
4. תותר בניית חדר מכונות למעלית, מעל פיר המעלית ועל הגג.

5. תותרנה תוספות בניה במפלסים + 0.00, + 320 ו- 640, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לקיים בשטח.

כל האמור לעיל, הוא בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית לחניה, בקו שלש נקודות בטוש אדום לבניה עילית של המעלית, ובקו ארבע נקודות לבניה תת קרקעית של המעלית.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 866.5 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ במ"ר			שטחי-שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
826.5	398	428.5	43.5	43.5	---	783	354.5	428.5	שטחים מעל למפלס 0.00
40	40	---	40	40	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
866.5	438	428.5	83.5	83.5	---	783	354.5	428.5	סה"כ

הערות לטבלה

שטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, והשטחים המוצעים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

ג. מס' הקומות המירבי בבנין יהיה 5 קומות.

גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 7 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקלטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

- (2) תאום עם רשות העתיקות. אם יתגלו בשטח הנדון עתיקות, יש להפסיק את העבודות, להודיע לרשות העתיקות, ולשוב ולהמשיך בעבודות רק עם קבלת אישור לכך מרשות העתיקות.
- (3) תאום עם מחלקות הביוב והגיון, בדבר חיבור מערכת האינסטלציה של הבניין והקומות הנוספות, למערכת המים והביוב העירונית. מגיש הבקשה להיתר יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- (4) תאום עם המח' להסדרי תנועה, בדבר תכנון החניה המכנית המוצעת בתכנית וביצועה.
- (5) הצגת פתרון אחיד, לסגירות המרפסות המוצעות בתכנית, ולמעקות וסורגי כל המרפסות, לרבות מרפסות הסוכה במפלס +3.20 בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- (6) יובטח בידוד אקוסטי של פיר המעלית המוצע, בתאום עם יועץ אקוסטי, ואם אדריכל לשכת התכנון.
- (7) קביעת מקום בשטח התכנית למיקום צובר, שיטמן באדמה, ויכוסו באדמת גן וצמחיה, או לבלוני גז שיוסותרו ע"י עיצוב אדריכלי, וצמחיה, הכל בהתאם לתקני הבטיחות, ובתאום עם מהנדס העיר.
- (8) הבטחת אי פגיעה באורור שרותים, כנדרש ע"פ הל"ת, בגין סגירת המרפסת הדרומית, במפלס +3.20.

10. חניה

- א. השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב ברקע, הוא שטח חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה בשטח.
- ג. החניה ליחידות הדיור: המוגדלת והחדשה המוצעות בתכנית תהיה, במתקן חניה, כמסומן בנספח מס' 1, בכפוף לת"י 5437 ובכפוף להוראות תכנית מס' 6781 ז.

11. עצים לעקירה ולשימור.

- העצים המסומנים בתשריט בקו אדום, מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או כל פגיעה בהם.

12. הפקעה:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעה מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. 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.

16. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל 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 האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחיבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

לוקר יעקב שלום ת.ז. 058887852 רח' קדושת אהרון 9, ירושלים. טל' 02-5386215
 ברנשטיין משה אהרון ת.ז. 025489931 רח' קדושת אהרון 9, ירושלים. טל 02-5377131
 דינמן הדסה דרכון שויצרי 1032794
 בלס דוד ע"י עו"ד דיבון סיני, רח' עליאש 8 ד', ירושלים. טל 02-6231496
 ת.ז. 7154144
 אלרואי ליאור ת.ז. 209578418
 אלרואי חנה דרכון 158131639
 בלומנפרוכט סילבן ת.ז. 026335543

ע"י עו"ד דיבון סיני
 מס' רישוי 16239
 על-פי סעיף 16

חתימת מגישי התכנית:

לוקר יעקב שלום ת.ז. 058887852 רח' קדושת אהרון 9, ירושלים. טל' 02-5386215
 ברנשטיין משה אהרון ת.ז. 025489931 רח' קדושת אהרון 9, ירושלים. טל 02-5377131
 דינמן הדסה דרכון שויצרי 1032794
 ע"י עו"ד דיבון סיני, רח' עליאש 8 ד' ירושלים. טל 02-6231496

ע"י עו"ד דיבון סיני
 מס' רישוי 16239
 על-פי סעיף 16

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי ת.ז. 006874135
 מצרי טירן 26 ים, 97807
 5814432-02

וזיה בן צבי
 חו' צלות ומינוי עומס
 מ.ר. 13829

תאריך: 6.9.07
 אישור תכנון מנהל
 הועדה הממונה על התכנון והעירייה
 גישור נטי' 07
 07