

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6169שינוי מס' 23/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6169, שינוי מס' 23/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות 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-2,537 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, גבעת הורדים, רח' הרב הרצוג מס' 83 ומס' 85, גוש 30185, חלקה 141 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית הדרומית של בנין ב' (מערבי) ברח' הרב הרצוג מס' 83 לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבנין בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבנין ב' (מערבי), רח' הרב הרצוג מס' 83, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח בבנין ב' (מערבי) מ-1,217.27 מ"ר ל-1751.67 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדרות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6169 ז.

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 שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר בניה בחזית הדרומית של בנין ב' (מערבי) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבנין במגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה בבנין ב' (מערבי) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בבנין ב' (מערבי) הם 1,751.67 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			בנין ב' מערבי
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,751.67	187.85	-	187.85	1,563.82	534.40	1,029.42	שטחים מעל למפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
1,751.67	187.85	-	187.85	1,563.82	534.40	1,029.42	סה"כ

הערה:

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

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין ב' (מערבי) יהא 5 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מספר יחידות הדיור בבנין יהא 18. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) (1) הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, כאשר בכל שלב תיבנה לפחות התוספות לדירות באותה כניסה. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד באותה כניסה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, רצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(2) הקומה העליונה תיבנה בהינף אחד בכל כניסה (כמו בקומות התחתונות). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים לכל דיורי הכניסה הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש על חשבונם.

(ט) תנאים למתן היתר בניה

- (1) היתר הבניה הראשון בבנין יכלול ציפוי באבן של כל המרפסות בחזית הבנין.
- (2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (3) תאום עם חברת החשמל.
- (4) אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במח' המים.
- (5) קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם.

(י) חומרי בניה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.

(יא) שיקום מדרגות המהוות את הכניסות לבנין ב' (מערבי) במקרה של פגיעה בהן. כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בהתקנת מסעדי יד במדרגות כנדרש.

(יב) סלילה חדשה של הקטעים בכביש ובמדרכה ברח' הרצוג 83 הגובלים עם בנין ב' (מערבי).

(יג) בסיום העבודה תפונה הפסולת לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

(יד) פיתוח השטח סביב בנין ב' (מערבי) הכולל נטיעות, מערכת השקיה המחוברת לבנין.

(טו) הגשת תכנון מפורט להטית קו ביוב עירונני העובר בשטח תוספות הבניה המבוקשות אל מעבר לשטח התוספות לאישור מח' הביוב. ביצוע בפועל של ההטיה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

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

11. מבנה וגדר להריסה: הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות, טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי על הגג:
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

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.

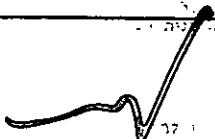
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

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.

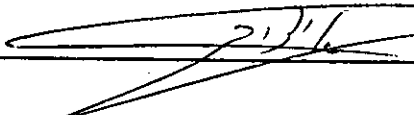
התקנות שקרונית לתכנית, בהנחה שזו תהיה
הגוף המוסמכות. חתימתנו הינה לעומת
כלי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל
... לא עוד לא הוקצה הסמך ...
... המתייחסו זו באה במקום הסמכת כל ...
... מוסמכת, לפי כל הודו
... אם נעשה או יעשה ...
... חתום בתכנית, אין בהתייחסנו על ...

26-02-2001



... במקום הסמך כאמור ו/או ויתור על ...
... מאתנו על פני זכויות כלשהן ...
... העומדת לנו מכה הסכם כאמור ...
... מנקודת מבט תכנון ...
ארמון, אדריכל הנגיד
מחוז ירושלים

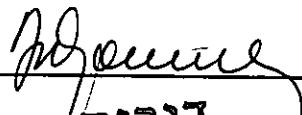
חתימת בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים



חתימת מגישי התכנית (בשם דיירי הבניין):
יצחק קוקה, ת.ז. 28635795
רח' הרצוג 83, ירושלים, טל. 052-630924



יובל מימראן, ת.ז. 051566206
רח' הרצוג 83, ירושלים, טל. 02-6791140



דורית גורן
אדריכלית ומתכנתת ערים
מ.ר. 25192

חתימת המתכנן
דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6169
הועדה המחוזית החליטה כישר את התכנית
בישיבה מס' 1966 תאריך 19.10.01
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 7 בינואר 1998
עדכון: 6 בדצמבר 1998, לדיון בוועדה מחוזית
עדכון: 5 בספטמבר 1999, להפקדה
עדכון: 10 בינואר 2001, למתן תוקף