

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס" 6226
(תכנית מתאר מקומית)

- 1 שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס" 6226 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטות. (להלן: התכנית).
- 2 מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק. מ. 1 : 250 (להלן : התשריט).
 גליון 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:**
 1206 מ"ר
- 5 מקום התכנית:**
 ירושלים, רח" סלאח אלדין מס" 23
 גוש: 30055
 חלקה: 101
- | | | | |
|------------|-----|------------|--------------------------|
| <u>221</u> | -ל- | <u>221</u> | שטח בין קואורדינטות אורך |
| 325 | | 400 | |
| <u>632</u> | -ל- | <u>632</u> | לבין קואורדינטות רוחב |
| 285 | | 230 | |

הכל עפ" הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

- א:** קביעת יעוד קרקע כאזור מגורים מיוחד, אזור מסחרי מיוחד, דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב:** קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בשטח מגרש חדש מס" 1 בן 5 קומות מעל קומת מרתף בהתאם לנספח בנוי. (להלן - בניין א).
- ג:** קביעת בנוי לבנין מסחר ומשרדים בשטח מגרש חדש מס" 2 בהתאם לנספח בנוי וכקיים בשטח. (להלן - בניין ב).
- ד:** קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור
ל- 1579.74 מ"ר בשטח מגרש חדש מס" 1
ול- 574.52 מ"ר בשטח מגרש חדש מס" 2.
- ה:** קביעת מס" הקומות המירבי ל- 5 קומות מעל קומת מרתף בשטח מגרש חדש מס" 1 ול- 2 קומות בשטח מגרש חדש מס" 2.
- ו:** קביעת קוי בניין חדשים בשטח המגרשים כאמור.
- ז:** קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח:** קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
- ט:** קביעת שטח עם זכות מעבר לכלי רכב בתוך שטח בנין "ב" לשימוש בנין "א" והוראות לביצועו לתחזוקותו.
- י:** קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה של שטח.

כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 6226 זו.

הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב, 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.

אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א: תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש חדש מס" 1 בהתאם לנספח מס" 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב: שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			בנין "א" שטחים במפ"ס ומעלה 0.00
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1466.85	402.29	251.48	150.81	1064.56	907.80	156.76	0.00
112.89	112.89		112.89				שטחים מתחת 0.00
1579.74	515.18	251.48	263.70	1064.56	907.80	156.76	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג: מסי קומות מירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף

ד: גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס" 1

ה: מסי יח"ד בבנין אי יהא 10 יח"ד, ותירשם על כך הערות אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו: הבניה בבנין אי תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס" 1.

ז: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות בבנין אי יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

ח: הבניה בבנין אי תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ט: תנאים למתן היתר בניה:

- 1 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
- 2 תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3 תאום עם חברת בוק.
- 4 ראה סעיף 10(ד) להלן.
- 5 לא ינתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס" 1 אלא לאחר ביצוע בפועל של המעבר לכלי רכב בתחום בנין "ב" שבמגרש חדש מס" 2 כמפורט בסעיף 10(ד) להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א: תותר בשטח מגרש חדש מס" 2 בניית בניין לשימוש מסחר ומשרדים כמפורט בנספח מס" 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב: מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס" 1.

ג: שטחי הבניה המירביים לבניין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
574.52	122.74	451.78	שטחים במפלס 000 ומעלה שטחים מתחת למפלס 000
574.52	122.74	451.78	סה"כ

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב (1992).

ד: השטח המסומן בנספח מס" 1 בקויים אלכסוניים ברקע, במפלס + 767.03, הוא שטח למעבר כלי רכב דרך בנין "ב" לבנין "א" שטח זה יהא שטח עם זכות מעבר לטובת בנין "א" ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון מבין מגרשים חדשים מס" 1 ו- 2. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש מסי 2 ועל חשבונם בלבד.

ה: הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.

ו: לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.

11 חניה פרטית:

א: השטח המסומן בתשריט בקויים שתי וערב ברקע הוא שטח של 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 לבניינים בשטח.

ג: החניות הנדרשות לבנין א יהיו כמפורט בנספח מסי 1.

12 דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
א: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13 הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14 ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

א: התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה.

ב: החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג: מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ד: במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15 רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א: מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי י"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.

ב: אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17 קולטי שמש על הגג:

א: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב: הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18 תחנת שנאים:

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

א: הועדה 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.

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 קרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התוכנית:

חתימה:

ת.ז.

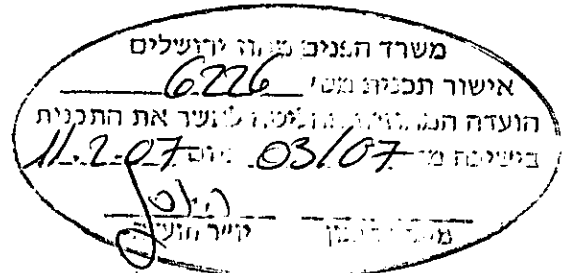
שם

- 08070215-2 פואד מוניב עבד אלרחים כלבונה
- 08020326-8 פארוק מוניב עבד אלרחים כלבונה
- 08031460-2 סוהיילה מוניב כלבונה
- 08062416-6 רקייה מוניב כלבונה
- 08063330-8 פאטמה מוניב כלבונה - עפיפי

חתימת המתכנן:

ד.ד. בשארה דחאברה
 טל: 5857712
 ת.ז. : 80006059


 29.2.2008
 בשארה דחאברה
 ארכיטקט - מתכנן
 ארבעלינס 889137
 תאריך: 13.12.2002


 משרד הנגישות מנהל לרשמיים
 אישור תכנית מס' 6226
 הועדה הנגישות מנהל לרשמיים אישר את התכנית
 בשיעור מס' 03/07 ת.ז. 11.2.07
 הי"כ
 קישר חזק