

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6220 ב'
שינוי 1/2000 לתכנית מס' 1978 א', ושינוי 1/2000 לתכנית מס' 3907,
ושינוי מס' 1/2000 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6220 ב'
שינוי 1/2000 לתכנית 1978 א'
שינוי 1/2000 לתכנית 3907
ושינוי 1/2000 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט העורך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)

גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 115, העורך 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- 2989 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב רח' מעגלות הרב פרדס מס' 115
גוש 30644 חלקה 41.

שטח בין קואורדינטות אורך 173.475 ל- 173.400
לבין קואורדינטות רוחב 138.520 ל- 138.450.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח, מאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים נמוך.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות בבניין 115 לשם הרחבת
יחידות דיור קיימות בהתאם לנספחי בינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

- ד. הגדלת שטחי הבניה המידביים בבניין 115 ל- 4110.53 מ"ר, מתוכם 974.75 מ"ר שטחים עיקריים.
ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר 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' 1978 א', 3907 3907 א', וההוראות שבתכנית מס' 6220 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכיל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א' לגבי אזור מגורים רב קומות והוראות תכנית מס' 3907 ו- 3907 א' לגבי תוספות בנייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות בניין 115 לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המידביים הם כמפורט בטבלה שלהלן.

בניין מס' 115

שטחים עיקריים מ"ר				שטחי שירות מ"ר			
סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	סה"כ
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
במפלס ומעליו	0.00	2578.58	915.02	3493.60	215.98	0	3709.58
מתחת למפלס 0.00	166.36	59.73	226.09	174.86	0	400.95	
סה"כ	2744.94	974.75	3719.69	390.84	0	4110.53	

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

(ג) מס' הקומות המירבי לבניין מס' 115 יהא 9 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יח"ד בבנין מס' 115 יהא 33 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור לאמור לעיל בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכניות ועל חשבונם.

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

(ח) הבנייה המוצעת בתכנית זו תהיה בעמודות שלמות בלבד, כל עמודה בהינף אחד. היתר הבנייה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב המשטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

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 לבניינים בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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. 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.

15. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על תשובנם 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 מרכזית 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 תשובנם 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 בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

16-02-2003

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות בעל ענין
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כוללת בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

טל. 585-2864 ת.ד. 11261641

חתימת מגישי התכנית:

בני 115

יוסף אהרונ' נה יעקב 115/11

טל. 585-2864 ת.ד. 11261641

חתימת המתכנן

ישראל חיימן: נה יעקב 513/14

טל: 585-5473 ת.ד. 314123654

אדריכל ישראל
מס. 02/5855 473
מס. רשיון 84983

16/2/03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6220
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3102 ביום 14.8.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה