

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 6322

שינוי מס' 1/99 לתוכנית מס' 2053

ושינוי מס' 3/99 לתוכנית מס' 1721

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית : תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 6322 שינוי 1/99 לתכנית מס' 2053 ושינוי מס' 3/99 לתכנית מס' 1721 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת ( להלן: התכנית )
2. מסמכי תכנית : התכנית כוללת 5 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 - 965 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' ארנונה, רח' בית הערבה 25  
גוש 30117  
חלקה מס' 88  
מגרש 2 ע"פ תכנית 2053  
שטח בין קואורדינטות אורך 171000 ל - 171050  
לבין קואורדינטות רוחב 128370 ל - 128412  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.  
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין-הקיים בשטח, בהתאם לנספח בינוי, כקיים בשטח וכמפורט להלן:  
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בחלקו הדרומי של מפלס החניה, לשם תוספת מחסנים לבנין.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 1, לשם הרחבת שתי יחידות, זיור, הקיימות במפלס זה ובמפלס שמעליו, ולשם תוספת חדר מכונות למעלית.
3. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 2 לשם תוספת יחידת זיור חדשה ולשם הרחבת שלש יחידות זיור הקיימות במפלס זה.
4. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בחלק הדרומי של מפלס 3 ושל מפלס 4 לשם הרחבת יחידות זיור הקיימות בהם.
5. קביעת בינוי לקירוי פרגולות מבטון במפלסים 4 - 1 - 5 לשם הרחבת יחידות הזיור הקיימות במפלסים אלה.

- ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל - 1863.82 מ"ר מתוכם 1380.27 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. ביטול שטח של חניה פרטית.
- ה. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
  - ו. הגדלת מס' יחידות הזיור המירבי בבנין מ - 9 יח"ד ל - 10 יח"ד.
  - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי מבנה.

7. כפיפות לתכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן:תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2053 , 1721 וההוראות שבתכנית מס' 6322 זו .

8. ה הוראות התכנית : הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור

מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכניות מס' 1721 ו-2053 לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בבנין כמפורט בנספח מס' 1, כקיים בשטח וכמפורט להלן :
1. תותר תוספת בניה בחלקו הדרומי של מפלס החניה, לשם תוספת מחסנים.
  2. תותר תוספת בניה במפלס 1, לשם הרחבת שתי יחידות דיור, הקיימות במפלס זה ובמפלס שמעליו, ולשם תוספת חדר מכונות למעלית.
  3. תותר תוספת בניה במפלס 2, לשם תוספת יחידת דיור חדשה ולשם הרחבת שלוש יחידות דיור הקיימות במפלס זה.
  4. תותר סגירת מרפסות בחלק הדרומי של מפלס 3 ושל מפלס 4, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהם.
  5. יותר קרוי הפרגולות מבטון במפלסים 4 - 1 - 5, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלסים אלה.
- ב. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 1863.82 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
1863.82	474.47	66.05	408.42	1380.27	537.96	851.39	

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

- ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 10 יח"ד. ותירשם על כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הדרכים.

10. חניה פרטית : ועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
11. בנין להריסה : חלקי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
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 השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתיות : מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום. מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי בקשת להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.