

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6448 א'

שינוי 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6448 א' שינוי 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 901 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי' גונו, רח' רבן שמעון בן גמליאל, גוש 30173 חלקות 42, 126, חלק מחלקות 91, 88, 82, 81, שטח בין קואורדינטות אורך - 219875 ל- 219925 לבין קואורדינטות רוחב - 629175 ל- 629225 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בינוי בקומות קרקע ו-א' לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה ולמדרגות לשם יצירת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי ל- 2 מקומות חניה על מחסנים ומדרגות פיתוח בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרת התכנית:

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת.

(ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-993 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנה, חלקי בנין גדרות ומדרגות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 1796, 2286, וההוראות שבתכנית מס' 6448 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת בניה בקומות קרקע ו-א' לשם הרחבת יחיד קיימות, בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה ומדרגות לשם יצירת 2 יחיד חדשות בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר בנית 2 מקומות חניה על מחסנים חדשים ומדרגות פיתוח בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 993 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
993	---	310	---	957	684	273	

הערה לטבלה:

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.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.

(ו) גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס 1.

(ז) מס' יחידות הדיור בבנין יהא 6 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) 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.

(ט) שלבי ביצוע בהינף אחד.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

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

2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:

א. נטיעת עצים בוגרים מעל 3 אינץ' במדרכה ברח' רבן

שמעון בן גמליאל הגובלת בתכנית כולל מערכת השקיה

שתחובר לשטח הפרטי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. מגיש התכנית יפקיד ערבות בנקאית מתאימה על מנת

להבטיח את תיקון הכביש ו/או המדרכה במידה וינזקו.

3. תיאום עם חברת החשמל בדבר ביצוע נטיעות בסמוך

לעמוד החשמל הקיים בשטח המדרכה.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס ו/או תעודת גמר כל שהיא
אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית
ירושלים.

(יא) כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח יועתקו הגדרות לגבול
חלקות 42, ו-126.

השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים שתי וערב הוא שטח
לחניה פרטית.

10. חניה פרטית:

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

המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט
מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בשטח הדירה
שבתחומה המבנים המיועדים להריסה ושכסמוך לה הגדרות
המיועדות להריסה, ועל חשבונם בלבד, לפני כל תחילת בניה בשטח
נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה,
במועד המוקדם שביניהם.

11. מבנים גדרות

ומדרגות להריסה:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים
ציבוריים וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2286 לגבי שטחים
פתוחים ציבוריים, ראה סעיף 11 דלעיל.

12. שטח פתוח

ציבורי:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. דרכים:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת /
מאושרת.

ב. ראה סעיף 9 ח (2) לעיל.

החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל
(בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

14. הפקעה:

15. אנטנות טלוויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

16. 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!

17. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:
(א) הוועדה 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.

19. 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: עבודת 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 בין 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.

חתימת בעלי הקרקע : _____
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית : ml ml
נחום שמביקו, רח' רשב"ג 29 ירושלים טל': 6788803

חתימת המתכנן : _____
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021

תאריך : 22.5.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1063
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1063 ביום 22.5.03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר העדף