

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6571

שינוי 99 / 1 לתכנית מס' 1093 ב'

ושינוי 01 / 1 לתכנית מס' 4280 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6571, שינוי 99 / 1 לתכנית מס' 1093 ושינוי 01 / 1 לתכנית מס' 4280 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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- 3729 מ"ר.
5. מקום התכנית: גונן ח', רחוב סן מרטין מס' 1, פינת רחוב גולומב. גוש 30169 חלקה 9. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומדרך לאזור מגורים מיוחד. ב) קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזיתות הבניינים הקיימים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספחי בינוי. ג) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח בינוי. ד) קביעת מספר הקומות המרבי בבניין לשש קומות, למעט בחלקו המערבי של הבניין שבו יהא מספר הקומות המרבי שבע קומות. ה) קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבנייה. ו) קביעת שטחי הבנייה המרביים ל- 7718.31 מ"ר, מתוכם 5885.36 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.

ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

ט) ביטול קטע מדרך מאושרת.

קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 6571 זו.

7. **כפיפות לתכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטברות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. **הוראות התכנית:**

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

9. **אזור מגורים מיוחד:**

א) תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב) תותר תוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

שטחי הבנייה המרביים הם 7243.31 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
7478.41	1832.95	817.5	1015.45	5645.46	1943.46	3702	על-קרקעי
239.9	-	-	-	239.9	-	239.9	תת-קרקעי
7718.31	1832.95	817.5	1015.45	5885.36	1943.36	3941.9	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ד) מספר הקומות המרבי בבנין יהא שש קומות, למעט באגפו המערבי בו מספר הקומות המרבי יהא שבע קומות.

ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה.

ו) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג תלטיש.
כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח יצופה הבנין באבן טבעית ע"י מגישי
הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז) על גג הבנין החדש יבנה שמעקה תיקני שגובהו לא יעלה על 1.10 מ'.
ח) חדרי המדרגות המשותפים המתוכננים, מהקומה הרביעית הקיימת ועד
לגג הבנין החדש, יבנה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר לתוספת
הקומה.

ט) תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום בלשכת רשם המקרקעין של
חלקה 9 בגוש 30169 ע"ש רשות הפיתוח.

2. הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של הבנין וחיבורה
למערכת המים העירונית, לאישור מחלקת המים.

3. הגשת תכנון מפורט של מערכת הניקוז והביוב של הבנין וחיבורה
למערכת הביוב והניקוז העירונית לאישור מחלקת הביוב.

התכנון המפורט יכלול, בין היתר, פירוט השינויים באינסטלציה,
לרבות העתקות קווי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים, שמחוץ
לשטח תוספות הבנייה.

ותור העברת קווי ביוב או ניקוז בקומת המרתף הקיימת, במידת
הצורך.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי הבקשה
להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב בעיריית
ירושלים.

מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. הגשת תכנון מפורט של הבנייה לאישור מחלקת הדרכים. תוספות
הבנייה בחזית הצפונית של הבניין תבוצענה ללא הפרעה לתנועת
הולכי הרגל ותוך הבטחת יציבות קירות קיימים בקצה המדרכה.

5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח.

6. ראה סעיף 10 להלן.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת גנונות בדבר
עקירת עצים המיועדים לעקירה בתכנית ותשלום אגרה
עבור עקירתם.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת מגישי הבקשה להיתר על כתב
התחייבות לשיפוי הועדה המקומית למקרה של תביעת פיצויים
נגדה.

(י) שלבי ביצוע:

1. כל תוספות הבנייה המוצעות בחזית הצפונית מרח' גולומב, בגמלוניים ובקומה הנוספת יבנו בהינף אחד בלבד.
 2. כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית (אחורית) תיבנינה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובאופן שכל התוספות בקומה, תיבנינה בהינף אחד בלבד.
10. **גביית הוצאות תכנון:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבניין.
11. **חניה פרטית:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שקיים בשטח.
12. **גדר מדרגות להריסה:** הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדות להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. **עץ לעקירה / לשימור:** א. העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום עם מחלקת גנות ולאחר תשלום אגרה כנדרש.
ב. העצים המתוחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
14. **דרך לביטול:** הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
15. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
17. **קולטי שמש על הגג:** א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. **היטל השבחה:** 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 הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קוו ביוב ו/או קוו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהתאם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קווי 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 בנייה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הזכות בנכס:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 – ירושלים

טל' 5318888 – 02

עירית ירושלים

טל' 6297860 – 02

חתימת מגישי התכנית:

עירית ירושלים – האגף לתכנון עיר

טל' 6297860 – 02

אדרי' עופר מנור

אדרי' יפכר אשי

הממונה על תכנון יזום

חתימת המתכנן:

א.רכס – ש. אשכול אדריכלים

דרך בית לחם 85 ירושלים

טל' 6735727 – 02

פקס' 6736707 – 02

א. רכס - ש. אשכול

אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85 ירושלים 93624

טל': 02-6735727 פקס': 02-6736707

תאריך: 10 דצמבר, 2002

