

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6660
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3685, 3685 א', 4928
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6660. שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3685, 3685 א', 4928 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: תכנית בינוי – נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול שכתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 3,103 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הר-נוף, רחוב הקבלן מס' 43 ו-45. גוש: 30333 חלקות: 20, 21 שטח בין קואורדינטות אורך 216925 ל- 216825 ובין קואורדינטות רוחב 633100 ל- 633025 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית: א. קביעת בינוי לשם תוספות להרחבות דירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה כאמור בבניין 43 בחלקה 21 ל- 627.28 מ"ר, ולתוספת בבניין 45 בחלקה 20 ל- 527.62 מ"ר.
ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות לבינוי ופיתוח 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' 3685, 3685 א', 4928 וההוראות שבתכנית מס' 6660 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור מכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2: מגרש בנין למגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו בטוש כחול הוא אזור מגורים 2 מגרש בנין למגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685, 3685 א' ו-4928, לגבי אזור מגורים 2 מגרש בנין למגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בניה ליחידות דיור קיימות במפלס -17.40, -14.50, -11.60, -8.70, -5.80, -2.90, +0.00, +2.90, +5.80, בחלקה 21 (רח' הקבלן 43) ובמפלס -14.50, -11.60, -8.70, -5.80, -2.90, +0.00, +2.90, +5.80, בחלקה 20 (רח' הקבלן 45).

ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבניה הם 627.28 מ"ר לרח' הקבלן 43 ו-527.62 מ"ר לרח' הקבלן 45 כמפורט בטבלה שלהלן:

רח' הקבלן 43 (חלקה 21)

סה"כ במ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
62.69	---	---	---	62.69	62.69	---	-17.40
84.72	---	---	---	84.72	84.72	---	-14.50
117.33	---	---	---	117.33	117.33	---	-11.60
51.84	---	---	---	51.84	51.84	---	-8.70
36.63	---	---	---	36.63	36.63	---	-5.80
27.7	---	---	---	27.7	27.7	---	-2.90
61.33	---	---	---	61.33	61.33	---	+0.00
158.54	---	---	---	158.54	158.54	---	+2.90
26.5	---	---	---	26.5	26.5	---	+5.80
---	---	---	---	---	---	---	+8.70
---	---	---	---	---	---	---	+11.60
---	---	---	---	---	---	---	+14.50
---	---	---	---	---	---	---	+17.40
627.28	---	---	---	627.28	627.28	---	סה"כ

רח' הקבלן 45 (חלקה 20):

סה"כ במ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
56.43	---	---	---	56.43	56.43	---	-14.50
123.26	---	---	---	123.26	123.26	---	-11.60
40.12	16.2	16.2	---	23.92	23.92	---	-8.70
84.71	---	---	---	84.71	84.71	---	-5.80
117.19	64.5	64.5	---	52.69	52.69	---	-2.90
61.4	---	---	---	61.4	61.4	---	+0.00
21.3	---	---	---	21.3	21.3	---	+2.90
23.21	---	---	---	23.21	23.21	---	+5.80
---	---	---	---	---	---	---	+8.70
---	---	---	---	---	---	---	+11.60
527.62	80.7	---	---	446.92	446.92	---	סה"כ

- הערות לטבלה:
 מודגש בזאת כי שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
 מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.
- ג. מספר הקומות המירבי בחלקה 21 (רח' הקבלן 43) יהא 13 קומות ובחלקה 20 (רח' הקבלן 45) 10 קומות. גובה הבניה המירבי יהא בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניה הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.
- ו. הבניה תבוצע לכל דירה בנפרד, כאשר גמר הגג של התוספת יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:
 1. הריסת סגירת מרפסות של כל מגיש בקשה להיתר ועל חשבונו.
 2. תיאום עם מחלקת הג"א.
9. **חניה פרטית:** הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניינים שקיימים בשטח.
10. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת שהיא.
11. **קולטי שמש על גג:** א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
12. **היטל השבחה:** א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
13. **תשתית:** מגישי התכנית 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 תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע מ מהנדס העיר.
 מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק ש שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ב ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כ כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
14. **הערה:** מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3685 שלא שונו במפורש בתכנית זה ממשיכות לחול.

חתימות:

בעלי הקרקע:

שם: מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים טל: 02-5318888 פקס': 02-5380699

חתימה: _____ תאריך: מרץ 2003

מגישי התכנית:

שם: זית חיים (בשם הדיירים)

כתובת: רח' הקבלן 45, ירושלים טל: 02-6535026

חתימה: _____ תאריך: מרץ 2003

ועד הבית
רח' הקבלן 45
מיקוד 93874 ירושלים
מתכנן:

שם: ביטמן בן צור אדריכלים

כתובת: קרית צנבים טל: 02-5700188

חתימה: מרץ 2003 תאריך: _____

ביטמן - בן צור
אדריכלים
שם: צבי רוזנבלום

כתובת: מרכז כלל רח' יפו 97 ירושלים טל: 02-6236181 פקס': 02-6235814

חתימה: _____ תאריך: מרץ 2003

צבי רוזנבלום
תכנון אדריכלי והנדסי
מ.ד. ה' 218

משרד הפנים מחוז ארץ-ישראל - מרץ 2003
6666
אישור תכנית מס' 6666
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 463 ביום 2003.03.03
סגן יושב ראש הוועדה
יו"ר הוועדה