

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6774 א'

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3770

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6774 א' שינוי 1/99 לתכנית 3770 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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-644 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי בקעה (גאולים), דרך בית לחם מס' 43, גוש 30013 חלקה 52. שטח בין קואורדינטות אורך 170.470 - 170.520 לבין קואורדינטות רוחב 129.470 - 129.510 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים, לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
- (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-695 מ"ר.
- (ה) הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות כאשר הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

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' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 6774 א' זו.

8. הוראות התכנית :

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.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. השימושים המותרים בשטח החלקה :

בנין א' - מגורים

בנין ב' - חנות

- ב. תותר תוספת קומה עליונה במפלס +9.85 המובלעת בתוך חלל גג רעפים בבנין א לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 695 מי"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

	שימושים עיקריים (במי"ר)			חלקי שירות (במי"ר)			סה"כ (במי"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
במפלס 0.00 ומעליו	575	80	655	20	0	20	595	80	675
מתחת למפלס 0.00	20	0	0	0	0	0	20	0	20
סה"כ	595	80	675	20	0	20	615	80	695

- 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.
- ד. מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יחיד בבנין הוא 6 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ז. 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. רעפי הגג יהיו רעפי חימר שרוף.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- ט. הבניה תבוצע בהיקף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

10. חזית מסחרית.

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

11. חניה פרטית :

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

- 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 חשמל לענין הצורך בשנאי שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י 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 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.

חתימות

עמ

עמוס נוי
ת.ג. 05466680-5
דרך בית לחם 43 ירושלים
טל' 02-6723341

רוני כהן
ת.ג. 5362366-6
דרך בית לחם 43 ירושלים
טל. 050-397962

המתכנת

אדר' נעמי זירי
מס' רשיון 22660
ת.ג. 3014662-5
רח' עתניאל 10 ירושלים
טלפקס. 02-6710608

נאמן זירי אדריכלות
קני' עתניאל 10, ירושלים
אניקוד 93503 טל. 02-240608

תאריך

15.8.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 644
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 102 ביום 08.08.01
י"ד הועדה
סמנכ"ל תכנון