

1050465

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6763

שינוי מס' 8/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית המתאר המקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6763.
שינוי 8/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
גיליון אחד של התשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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- 0.488 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גאולה, רח' שטראוס מס' 11, גוש 30065 חלקה 48.
שטח בין קואורדינטות אורך 170790 ל-170810
לבין קואורדינטות רוחב 132470 ל-132500.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימת באותה קומה, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה ל- 1173.4 מ"ר מתוכם 1020.2 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- ו. קביעת חזית מסחרית, בהתאם לקיים בשטח.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 6763 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר השלמת קומה עליונה (מפלס +1315) לשם הרחבת יחיד קיימת באותה קומה, בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המרביים בשטח התלקה הם 1173.4 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר			
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1173.4		153.2	1020.2	71.6	948.6	במפלס 000 ומעליו
---		--	--	---	---	נותנות למפלס 000
1173.4		153.2	1020.2	71.6	948.6	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. מספר הקומות המרבי לבניין יהיה 5 קומות.

ד. גובה קומות הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מסי יחיד המרבי יהא 15 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ה. הבניה תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סידנות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין כמפורט בנספח מס' 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- ח. הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאי למתן טופס 4, ניקוי החזית המזרחית הפונה לרח' שטראוס ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.
- 10. חזית מסחרית:**
- א. החזית של הבניין, המסומנת בקו סגול בתשריט, היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ – 1980.
- 11. חניה פרטית:**
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
- 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- 13. קולטי שמש על הגג:**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרדיו 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 למונן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 15. 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.

מגישי התכנית יבצעו, על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות 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 וכזומה (להלן: "עבודות התשתיות") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על השבונם 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.

חתימת בעלי הקרקע:

אפרים יונה

רח' יוסף חכמי 2, ירושלים

טל: 02-6437095

ת.ז. 01107060

חתימת מגישי התכנית:

אפרים יונה

רח' יוסף חכמי 2, ירושלים

טל: 02-6437095

ת.ז. 01107060

חתימת המתכנן:

אילן אפרת אדריכל ת.ז. 0505941

טל: 6734030

רח' יהודה 14 בקעה ירושלים

אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 בקעה ירושלים
טל: 6734030

תאריך: 03.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6463
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1563 תאריך: 30.12.03
סמוכיל תכנון י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6463
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1563 תאריך: 30.12.03