

6

1- 2677

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6103

שינוי מס. 1 / 2000 לתכנית מס' 3908.

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס. 6103.
שינוי מס. 1 / 2000 לתכנית מס. 3908.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).
2. מסמכי 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 וחותכים הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס. 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 323 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי עזרת תורה רחי' עלי הכהן מס. 12.

גוש : 30080 .
 חלקה : 140.
 שטח בין קואורדינטות אורך 220440 עד 220475
 לבין קואורדינטות רוחב 633535 עד 633565
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח אזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור וביטול קו בנין מערבי מאושר ע"פ תכנית 3908, בהתאם לבנין הקיים בשטח.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת שטח התוספת ל-117 מ"ר.
- ה. הגדלת מסי קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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. 3908 וההוראות שבתכנית מס. 6103 זאת.

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 3 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3908 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה עליונה לבנין במפלס 11.00 +, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח מס. 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קו הבנין המערבי המאושר בתכנית 3908 והמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימן X, מבוטל בזאת.
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה, הם 117 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר		שטחי שרות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
117	117	13	13	104	104	שטחים מעל למפלס ה-00.0
-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-00.0
117	117	13	13	104	104	סה"כ

ה ע ר ו ת ל ט ב ל ה :

השטחים המפורטים בטבלה כוללים כל השטחים בתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מס. הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת כניסה. גובה המירבי יהא כמצויין בנספח מס. 1.
- ה. מס. יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 4 יחידות ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה ורדיו וכדומה.
- ח. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- י. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא, הריסת סגירת המרפסת בקומה ג' בחזית המזרחית שנסגרה ללא היתר.

10. **חניה פרטית:**
 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. **גדר להריסה:**
 הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה. ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לעת ביצוע הרחבת רח' עלי הכהן.
12. **דרכים:**
 תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
13. **הפקעה:**
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. **תחנת שנאים:**
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. **אנטנת טלויזיה ורדיו:**
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
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. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. ת ש ת י ת:

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 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 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.

19. חתים מות:

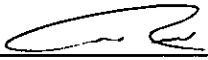
חתימה מגישי התכנית:

מנחם רוטבלאד, ת.ז. 059271262
רח' עלי הכהן 16, ירושלים
טלפון: 02-5374620



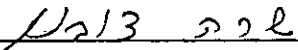
חתימת בעלי הקרקע:

מנחם רוטבלאד, ת.ז. 059271262
רח' עלי הכהן 16, ירושלים
טלפון: 02-5374620



חיה רוטבלאד, ת.ז. 59811315
רח' עלי הכהן 16, ירושלים

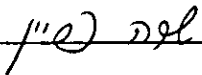
חיים צוובנר, ת.ז. 63223
רח' עלי הכהן 16, ירושלים



שבתאי פיין ת.ז. 51262210
רח' עלי הכהן 16, ירושלים

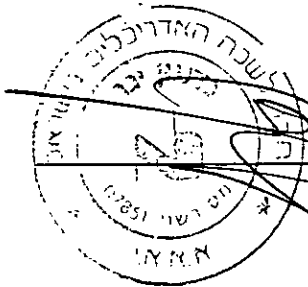


שרה פיין ת.ז. 5115620
רח' עלי הכהן 16, ירושלים



חתימת המתכנן:

גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ז. 6827059
שמעון הצדיק 28, ירושלים.
טלפון: 02-5814403



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6103
הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
בתאריך: 2002 ביום: 8/8/02
סמנכ"ל תכנון / P. batharav
יו"ר הוועדה