

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6319

שנוי מס' 6/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6319, שינוי מס' 6/98 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-556 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 3, גוש 30084 חלקה 60;
שטח בין קואורדינטות אורך 170810 ל-170850
לבין קואורדינטות רוחב 133070 ל-133120;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להרחבות דיור בכול הקומות, השלמת קומה ב ותוספת קומה עליונה עבור תוספת 5 יח"ד חדשות. הריסת תוספת בקומת קרקע ובניתה מחדש באבן.
(ג) קביעת קרי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-1014.34 מ"ר.
(ה) קביעת הוראות בדבר תוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין.

(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.

(ו) קביעת מספר יחידות דיור המירבי בחלקה ל-12 יחידות דיור.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

7. כפירות 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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6319 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ב' ותוספת קומה עליונה, לשם תוספת 5 יח"ד חדשות בבנין והרחבת דירות קיימות בכול הקומות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. תוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1014.34 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים
1014.34	155.24	101.91	53.33	859.10	379.27	479.83

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יח"ד בבנין יהא 12. מודגש בזאת כי תותר תוספת של 5 יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) 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.

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) חלל גג הרעפים שממפלס +12.20 ישמש למתקנים משותפים לכל דיירי הבנין.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת בשטח.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושאים הבאים:

1. תיאום מערכות האנרגיה;
2. הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב;
3. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני שריפות;
4. נושאים נוספים יקבעו לעת מתן היתר הבניה.

10. חנייה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.

11. זרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום 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 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחדאים 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 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 מגישי התכנית:

יהושע ברקוביץ, משה וולדמן, מאיר לאופר, יוסף אייזן
ע"י עו"ד מאיר שפירא, רח' מנחם 7, בני ברק

בעלי הקרקע נוספים:

זהר שוורץ יהושע שרשבסקי

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בת וגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 6/6/99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6319
הועדה המחוזית להתייעלות לשטח את התכנית
בישיבה מס' 9199
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6319
הועדה המחוזית להתייעלות להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9199
יועץ הועדה