

✓
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6389

שינוי מס' 1\98 לתכנית מס' 3335

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6389, שינוי מס' 1\98 לתכנית מס' 3335. 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 - 2033 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, פסגת זאב, רח' חיל אויר 75 ורח' משטרת הישובים 1. גוש 30665 חלקות 5 ו-6. בין קואורדינטות אורך 172.5 ו- 173.0, ובין קואורדינטות רוחב 137.0 ו- 138.0, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת בניה בבניינים 1 ו-2 בכל קומות הבינינים. בהתאם לניספח בינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
(ב) הגדלת שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח חלקה 5 וקביעתם ל-1127 מ"ר ובחלקה 6 ל-1620 מ"ר.
(ג) קביעת קוי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור.
(ד) קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות התכנית: על תננית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3335 והוראות שבתכנית מס' 6389 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בזכר ההוראות שבכתב, הן בתשריט

והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע
נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא
שבחשריט).

אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים
לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם
כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור
מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו
בתכניות 3335 לגבי איזור מגורים, למעט
ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות
להלן:

(א) תוחרנה תוספות בניה של חדריים ומרפסות,
בבניינים 1 ו-2 בכל קומות הבנין, לשם הרחבת
יח"ד הקיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1,
בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו
נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו
כמפורט בטבלות שלהלן:

בניין מס' 1 (רח' משטרת הישובים 1)

מפלסים			שימושים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
---	---	---	---	---	---	71.10	---	71.10	71.10	---	71.10
שטחים מתחת מפלס ה- 0.00						123.54	---	123.54	1058.61	67.94	1126.55
שטחים מתחת מפלס ה- 0.00						194.64	---	194.64	1129.71	67.94	1197.65
סה"כ						1003.01	67.94	935.07	1003.01	67.94	935.07

בניין מס' 2 (רח' חיל אויר 75)

מפלסים			שימושים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
---	---	---	---	---	---	71.10	---	71.10	71.10	---	71.10
שטחים מתחת מפלס ה- 0.00						145.49	---	145.49	1358.34	189.88	1548.22
שטחים מתחת מפלס ה- 0.00						216.59	---	216.59	1429.44	189.88	1619.32
סה"כ						1402.73	189.88	1212.85	1402.73	189.88	1212.85

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבחחוס מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי בבניין מס' 1 יהא 3 קומות מגורים מעל קומת מקלט, ובבניין מס' 2 יהא 4 קומות מגורים מעל קומת מקלט.

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

(ה) מס' יח"ד בבניין מס' 1 לא יעלה על 12

יחידות דיור, ובבניין מס' 2 לא יעלה על 16 יחידות דיור.

(ו) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של תוספות הבניה יבוצעו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין, ולמפורט בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע בשלבים, מהקרקע כלפי מעלה, מבלי לדלג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי בלבד, יהווה גג התוספת, מרפסת תקינה, עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה מעליה. (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה המוצעות באגפו הצפון מזרחי של הבניין בחלקה 5 ובאגפו הדרום מזרחי של הבניין בחלקה 6, יפורקו גגות רעפים הקיימים על תוספות הבניה שבקומת הקרקע.

(ט) התוספת תחוזק באופן שתאפשר הרחבה של הקומות מעליה בהתאם לתכנית המוצעת. תכנון החיזוק והעמידות תהיה ע"י מהנדס בניין מוסמך ותהווה תנאי למתן היתר בניה. (י) תנאי למתן היתר בניה, יהא תאום עם מפקדת הג"א, בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים.

11. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא לקבל חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשוית התכנון.

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

13. קולטי שמש על הגג: (א) על גגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם

15. חשתי:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגישי התכנית:

12437\0 זהבה פרנק ת.ז.
860921\6 אריה פרנק ת.ז.
רח' חיל אויר 75 ים.
טל. 02-5855656

חתימת המחכנן:
חיה בן צבי, אדריכלות ובינוי ערים.
רח' מיצרי טיראן 26, ים 97807
טל. 02-814432

ס 97807
חיה בן צבי
משרד הפנים מחוז ירושלים
מ.ה. 13829

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 31, 100 ביולי 1990

חזר'ד : 20.1.01