

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6474

שנוי 39/98 תכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6474 שינוי 39/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים 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 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט)
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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- 287 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת מקור ברוך ר"ח ר"שי מס' 22.
גוש: 30068, חלקה: 108.
שטח בין קואורדינטות אורך 132800 ל- 132775
לבין קואורדינטות רוחב 170400 ל- 170375
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6. (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד
 (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב' (במפלס +6.34) לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה קומה, בהתאם לנספח בינוי.
 (ג) קביעת בינוי לניצול חלל גג רעפים קיים, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ה) קניעת שטחי הבניה לתוספת הבניה כאמור ל- 45 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להתר בניה בשטח.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6474 ז.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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.

אזור מגורים מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +6.34) לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה קומה הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. תותר תוספת של מרפסת, מעבר לקוי הבנין כאמור, כמפורט בנספח מס' 1.
 (ב) יותר ניצול חלל גג רעפים קיים, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 (ג) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה הם 45.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ מ"ר
45.00	_____	45.00
		00.0
		מתחת
		מפלס 00.0
		סה"כ
45.00		45.00

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב (1992).

- (ד) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
(ה) קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
(ו) הגובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
(ז) מס' יח"ד בבנין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ח. (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הקיימים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

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.

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

12. 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.

13. תחנת שנאיים:
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.

14. היטל השבחה:
(א) הועדה 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.

15. תשתית:
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם לבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 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.

א-ל א/ס כ"ד
א. אורבך

חתימת בעלי הקרקע:

גוטפרד מיכל רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5381172 ת.ז. 5474145

גוטפרד נעמי רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5381172 ת.ז. 1517659

ברין שרה גיטל רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5000782 ת.ז. 5117153

א. אורבך

ישעיהו בולק רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5381986 ת.ז. 5191040

א. אורבך
רחל בולק

רחל בולק רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5381986 ת.ז. 5264607

חתימת מגישי התכנית:

ישעיהו בולק רח' רש" 22, מקור ברזל, ירושלים
טל' 02-5381986 ת.ז. 5191040

א. אורבך

חתימת המתכנן:

אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל

רחי האביבית 5/10, עיר גנים, ירושלים 96508

טל' 02-6247755 פקס. 02-6242605 ת.ז. 306620436

א. אוסטרובסקי
אדריכל
ח' רש" 22, מקור ברזל
64951

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6474
הועדה המתואית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1499 ת.ז. 64899
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 19.4.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6474
הועדה המתואית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1499 ת.ז. 64899
יו"ר הועדה