

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6126

שנוי מס' 16/98 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6126, שינוי מס' 16/98 לתכנית מס' המיתאר המקומית לירושלים (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); כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-338 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, מקור ברוך, רח' בר גיורא 9, גוש 30069 חלקה 60;  
שטח שבין קואורדינטות רוחב 132910 ל-132960  
לבין קואורדינטות אורך 170080 ל-170110;  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2.
  - (ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים), לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בתזית הבנין המערבית לשם תוספת חדר מדרגות ולתוספת בניה בחזית הדרומית של הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור, לרבות קו בנין אפס בחזית המערבית.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-306.58 מ"ר ל-641.50 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.  
(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

(ט) קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.

(י) קביעת הוראות בגין ציפוי אבן של הבנין הקיים והמוצע.

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' 6126 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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בבנין (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בשתריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בחזית המערבית של הבנין לשם תוספת חדר מדרגות ותוספת בחזית הדרומית של הבנין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 641.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
641.50	78.82	71.80	7.02	562.68	263.12	299.56	שטח מעל למפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	שטח מתחת למפלס 0.00
641.50	78.82	71.80	7.02	562.68	263.12	299.56	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום לתוספת הבניה (לרבות שטח המקלט הציבורי), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר הקומות המיועדי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג ועפים).

(ה) גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 6 יח"ד, ותירשט על-כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) מודגש כי שטח הקומה העליונה המובלעת בחלל גג הרעפים יהווה חלק בלתי-נפרד משטח יחידות הדיור בקומה שמתחתיה, ולא יהווה יחידת/יחידות דיור נפרדת/נפרדות.

להבטחת האמור לעיל תירשט הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) הבניה הקיימת והמוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח והגישה אליה.

10. חנייה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין בשטח.

11. מבנה גדר ומדרגות

להריסה: המבנה, הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. אנטנות

טלויזיה 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 אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבוננו 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

משה בצלאל קמפניוסקי  
ת"ז 303269732, טל' 1293 538 (02)

בעלי קרקע נוספים:

נטע סקולצקי  
יצחק פאלון

המתכנן:

ד"ר אילן אילן, אדריכל; ד. גוסטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 24.3.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6106  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1198 ביום 6.5.99

צדד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6106  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1010 ביום 13.4.99

יו"ר הועדה

סמנכ"ל תכנון