

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6164שינוי 1/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6164, שינוי 1/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 5 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- 260 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**
ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' אלפנדרי 27, גוש 30070 חלקה 51, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הוראות להריסת מבנה קיים ולבניית בנין מגורים חדש, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבנין החדש כאמור.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 625 מ"ר.
(ה) קביעת מס' הקומות המירבי לבנין החדש ל- 5 קומות (מעל לקומת מרתף) כאשר הקומה העליונה מובלעת בתלל גג הרעפים.

- (ו) קביעת מסי יחידות הדיור המירבי ל- 4 יחידות דיור.
 (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (ח) קביעת הוראות בגין מבנה / מדרגות להריסה.
 (ט) קביעת הוראות לביצוע חניה פרטית.
 (י) קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 6164 זו.

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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום 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 הריסת הבנין הקיים בשטח, והקמת בנין מגורים חדש בהתאם למפורט בנספח מסי 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 625 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מעל מפלס 0.00	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
מתחת למפלס 0.00	318	122	440
סה"כ	415	210	625

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות (מעל קומת מרתף) כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי 1.

(ה) מסי יח"ד בבנין לא יעלה על 4 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תהיה באבן טבעית ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. הפתחים יבנו בהתאם לפרט המצויין בנספח מסי 1.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

11. חניה פרטית:

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

הבנין 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 העיריה במועד המוקדם שביניהם:

12. בנין ומדרגות

להריסה:

העץ המותחם בתשריט בקו אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו וכל פגיעה בו.

13. עץ לשימור:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. אנטנות טלויזיה

ורדיי:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללאדוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש

על הגג:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. תחנת שנאים:

(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.

17. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

18. תשתית:

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 בין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :
 טואנה יוסף, רח' אלפנדרי 27 ירושלים
 מתוקי אמנון, רח' אלפנדרי 27 ירושלים
 מתוקי דליה, רח' אלפנדרי 27 ירושלים
 בן נעים מזל, רח' אלפנדרי 27 ירושלים
 יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156
 חתימת המתכנן :
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021

תאריך : 4.8.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6664
 הועדה המחוזית המקליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1199 ביום 24.6.99
 סמנכ"ל תכנון א.ו.
 י"ר הו"ק