

מחוז ירושלים
 מרכז תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6393
 ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3662
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6393
 שינוי 1/98 לתכנית מס' 3662
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 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- 645 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מורשה, רח' שבטי מס' 18 ישראל
 גוש 30053 חלק ממחלקה מס' 30
 מגרש מס' 12 שעפ"י תוכנית מס' 3662
 הכל עפ"י הגבולות בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית חלקית לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ה. הגדלת שטח הבניה המירבי בשטח החלקה וקביעתו ל- 1296.07 מ"ר, מהתוכם 1170.08 מ"ר שטחים לשימושים עקרי
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ח. סגירת מרפסת קיימת.

7. כפיפות התכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3662 וההוראות שבתכנית מס' 6393 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3662 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותר תוספת קומה עליונה חלקית לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. תותר סגירת מרפסת כמסומן בנספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר.

ג. שטחי הבנייה המרביים הם 1296.07 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחים									
סה"כ (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)				שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	
915.74	87.74	828	86.89	12.00	74.89	828.85	75.74	753.11	שטחים מעל למפלס 00.0
380.33	—	380.33	39.10	—	39.10	341.23	—	341.23	שטחים מתחת למפלס 00.0
1296.07	87.74	1208.33	125.98	12.00	113.99	1170.08	75.74	1094.34	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בבתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

- ג. מס' הקומות המירבי בבנין יהיה 4 קומות.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 2 יח"ד.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור חדשה מעבר לקיים, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, על גג הבניין החדש.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנרבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

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

12. קולטי שמש:

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

13. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 על ידי 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 בנייה ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עמידר - אגף ר"פ
 אין למתנדו עקריות לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשות
 התכנון המוסמכת.
 תחילתו היה למרכז תכנון כלכלי, אין בו כדי לחקות כל גוף לקום התכנית
 או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ובהתם עמו
 הסכם מתאים בינו וכן החזקתו או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנתון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל דחה אג"ר כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידו הסכם בין
 השטח הכלול בתכנית, אין כחחזקתו על הולכית חברו או תדאה בקיום
 הסכם כאמור ואו אחר על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי נערכו מתוכם
 על-פי-השטח כלשון בטעות, ואו על כל זכות אחרת העלולה לזו מבט הסכם
 כאמור וע"י כל דין, שכן החימתם ויולת אר"ק מנקודת מבט תכנית.
 תחילתו של המרכז היה למרכז תכנון כלכלי, אין בו כדי לחקות כל גוף לקום התכנית
 או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ובהתם עמו
 הסכם מתאים בינו וכן החזקתו או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנתון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל דחה אג"ר כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידו הסכם בין
 השטח הכלול בתכנית, אין כחחזקתו על הולכית חברו או תדאה בקיום
 הסכם כאמור ואו אחר על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי נערכו מתוכם
 על-פי-השטח כלשון בטעות, ואו על כל זכות אחרת העלולה לזו מבט הסכם
 כאמור וע"י כל דין, שכן החימתם ויולת אר"ק מנקודת מבט תכנית.
 שם נואר ווי...
 תאריך...
 עמידר - אגף ר"פ
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל

טל. ת.ד. _____

חתימת מגישי התכנית :

אלמליח שמענו
 טל. 6281061 ת.ד. 07772973
 כתובת : שבטי ישראל 18 ירושלים

חתימת המתכנן :

אילן אפרת דוד לוי
 טל. 5711267 ת.ד. 054500236

תאריך : 12.2.2001

דוד לוי - המשורר א.צ.ג. 28 ירושלים טל : 02-5711267

אילן אפרת - יהודה 14 בקעה ירושלים טל : 02-6734030

אילן אפרת - אדריכל
 יחודה 14 בקעה ירושלים
 טל 02-6734030

דוד לוי
 שרתי הנדסה
 מר 1933

משרד הפנים מחוז ירושלים
6393
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 12.2.01
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
6393
 הפקדת תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 12.2.01
 יו"ר הועדה