

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6625

שנוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6625, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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);
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: כ-410 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' בר-אילן מס' 41, גוש 30080 חלקה 168; שטח בין קואורדינטות אורך 170500 ל-170575, לבין קואורדינטות רוחב 133400 ל-133475; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה לשטח הרחבת יח"ד קיימת ולתוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 770.06 מ"ר.

(ה) הגדלת מספר קומות ירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

(ח) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

(ט) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

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 שבתכניות מס' 1138 ו-1358 וההוראות שבתכנית מס' 6625 ז.ד.

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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ג' במפלס +8.33 ותוספת קומה עליונה, לשטח הרחבת יחיד קיימת ותוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 770.06 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
661.82	82.75	---	82.75	579.11	239.78	339.33	מעל מפלט 00.0
108.20	11.89	---	11.89	96.31	---	96.31	מתחת מפלט 00.0
770.06	94.64	---	94.64	675.42	239.78	435.64	סה"כ

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

(ג) מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ה) מס' יח"ד בבנין 9 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית, למעט תוספת יחידת הדיור המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח החלקה והכניסה לחניה, ובדבר הרחבת הדרך ברח' בר-אילן.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הנ"א.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של-הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של 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 בשטח.

12. גזר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהוס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה

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

16. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

17. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. 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.

19. 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 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 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.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית: מ. בנימיני
שרה דיינווירט, רח' הרב לוין 17/3 אשדוד,
טל' 08-8656214, ת"ז 57425332

בעלי קרקע נוספים: שלמה אוחיון גרשון קרוזר ברנד יצחק ליאון

המתכנן: Blum
ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,
גוטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 6/4/00

משרד הפנים מחוז ירושלים
6628 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 110 ביום 5-2-00
סמנכ"ל תכנון
אגף הועדה