

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6569

שינוי 1/98 לתכנית מס' 2748

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6569, שינוי 1/98 לתכנית מס' 2748, 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 ופיתוח, 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- 888 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' תל ארזה, רח' אליעזרוב מס' 3, גוש 30105 חלקה 96, מגרש מס' 37 ע"פ תכנית 2748. שטח בין קואורדינטות אורך - 170650 ל- 170675 לבין קואורדינטות רוחב - 133800 ל- 133825 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע, קומה ג' וקומה ד', לשם חלוקה חדשה של יח"ד בבנין ותוספת יח"ד חדשה, שה"כ יהיו 12 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי הבניה במגרש וקביעתם ל- 1454.38 מ"ר.
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 2748 וההוראות שבתכנית מס' 6569 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 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2748 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה ג' (מפלס 9.00 +), ובקומה ד' (מפלס 12.00 +), לשם חלוקה חדשה של יח"ד בבנין ולשם תוספת יח"ד חדשה הכל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1454.38 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1264.91	207.15	43.48	163.67	1057.76	132.59	925.17	במפלס 0.00 ומעליו
189.47	189.47	----	189.47	----	----	----	מתחת למפלס 0.00
1454.38	396.62	43.48	353.14	1057.76	132.59	925.17	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת עמודים.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

(ה) מסי יח"ד בבנין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

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

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת מקומות החניה בשטח, (מקום חניה אחד לכל יח"ד בגודל של עד 85 מ"ר).

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הגי"א.

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

10. חניה פרטית:



11. אנטנות טלויזיה
וודיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים: 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.

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 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.

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: א. ז. ז. ז. מאיר ברלינסקי
אסתר גרטנר, רח' מטודלה 10 ירושלים ת"ז: 367607
מאיר ברלינסקי, רמות פולין 53/4 ירושלים ת"ז: 104729

חתימת המתכנן: י. ליברמן אדריכל
מ"ר רש"ר 505/7
י. ליברמן, רח' מאה שערים 13 ירושלים ת"ז: 0079613 טל': 5370310

תאריך: 20.4.99

