

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6321

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3837

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6321, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3837. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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-231 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, זכרון יוסף, רח' הירקון מס' 11, גוש 30044, חלקה 296. שטח בין קואורדינטות אורך: 219980 מזרח - 219940 מערב. ובין קואורדינטות רוחב: 632360 דרום - 632400 צפון. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבנין ובית כנסת בקומה ב, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. שינוי קוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-587.80 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין קירות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3837 וההוראות שבתכנית מס' 6321 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתב, 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' 3837 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה של חדרים, מרפסות וחדרי מדרגות לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומת מרתף (מפלס -250), קומת עמודים (מפלס ± 0.00), קומה א' (מפלס +3.57), קומה ב' (מפלס +7.07) ולשם הרחבת בית כנסת הקיים בקומה ב', הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מתחת למפלס ה-0.00, בקו נקודתיים בטוש אדום לבניה מעל למפלס ה-0.00 ובקו מקוטע אדום למרפסות.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 587.80 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
119.84	8.97	8.97	-	110.87	14.07	96.80	מתחת למפלס -0.00
467.96	158.04	43.60	114.44	309.92	53.34	256.58	מעל מפלס +0.00
587.80	167.01	52.57	114.44	420.79	67.41	353.38	סה"כ

הערה לטבלה:

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

ד. מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מספר יח"ד בבנין יהא 7 יח"ד ויותר בו גם בית כנסת בקומה ב'. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר למאושר בשטח, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ח. היתרי הבניה ינתנו בשני שלבים כמפורט להלן:

(1) בשלב ראשון ינתן היתר בניה אך ורק לנושאים הבאים:

- הריסת סגירת שתי המרפסות בחזיתו הדרומית של הבנין, במפלס +3.57, ו-7.07+, כמפורט בנספח מס' 1, וחיזוקן.
- ביטול ואטימת הפתחים הקיימים בחזיתו הדרומית של הבנין במפלס -2.50, ובחזיתו המערבית של הבנין במפלס +7.07, כמפורט בנספח מס' 1.
- הריסת כל המבנים והקירות המסומנים להריסה בנספח מס' 1.

(2) רק לאחר ביצוע בפועל של כל האמור לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ינתן היתר בניה לביצוע המפורט להלן:

- הקמת כל תוספות הבניה המוצעות בנספח מס' 1.
- הסרת צינור מי גשמים הקיים לאורך החזית הראשית וצנרת וכבלים נוספים בכל חזיתות הבנין.
- חיפוי באבן של כל משטחי הבטון והבלוקים הקיימים בבנין ושאינם מיועדים להריסה, לרבות עמודים, קירות ומרפסות וחלקו העליון של הגמלון באגפו האחורי של הבנין.

(3) מודגש בזאת כי לא תינתן כל תעודת גמר בשטח אלא לאחר השלמת ביצוע כל המפורט לעיל, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. קירות ומבנים להריסה:

הקירות והמבנים המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

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 בתאום עם חבי 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 וכדי (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:



1) עוזיאל מזרחי, ת.ז. 0027912-5
רח' יפה רוס 16, גילה, ירושלים, טל. 02-6763477



2) משה זאב מזרחי, ת.ז. 00279109
רח' הירקון 11, ירושלים, טל. 02-6252147

חתימת בעלי הקרקע:



1. עוזיאל מזרחי, ת.ז. 0027912-5, טל. 02-6763477
2. משה זאב מזרחי, ת.ז. 00279109, טל. 02-6252147

ל-ג, א

חתימת המתכנן:

גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
רח' יפו 65 (ק"ב) ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

תאריך: 15 בספטמבר 1998
עדכון: 5 ביולי 1999
עדכון: 30 באפריל 2001

