

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6401

שינוי 1/98 - לתכנית מס' 3188 א'

ולתכנית מס' 3188 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6401 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי 1/98 - לתכנית מס' 3188 א', 3188 ב' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון 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- 980 מטר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מורשה, רח' ע"ח פינת רח' נתן הנביא. גוש 30053, חלק מחלקה 80, מגרש מס' 6 וחלק מדרך עפ"י תכנית 3188 א'. שטח בין קואורדינטות אורך 132180 ל- 132220. לבין קואורדינטות רוחב 17150 ל- 171540. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- מטרות התכנית:
- (א) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
 - (ג) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה מ - 832 מ"ר וקביעתם ל- 1,124 מ"ר.
 - (ד) הגדלת במסי קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
 - (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 - (ו) קביעת הוראות בגין חניה.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

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' 3188 א' ו- 3188 ב' וההוראות שבתכנית מס' 6401 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 עם קוים אלכסוניים ורודים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3188 א' ו- 3188 ב' למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה לשם תוספת 3 יחיד חדשות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 1,124 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עקריים			סה"כ
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1,124	62	38	24	1,062	230	832	במפלס 0.00 ומעליו
							מתחת למפלס 0.00
1,124	62	38	24	1,062	230	832	סה"כ

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

- (ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות.
- (ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ה) מס' יחיד בבנין יהא 10 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למוצע בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית

זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעות ומסותתת באותו סוג, גוון סתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאמה 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) לא יוצא טופס 4 אלא אם כן בוצעה כל הקומה בהינף אחד ולפי התכנית. כדי להבטיח זאת תינתן התחייבות משפטית בתאום עם היועץ המשפטי לעירייה כתנאי להיתר בניה.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם ועדת השימור בעיריית ירושלים.
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר מקומות חניה נדרשים ובדבר מיקום החניה.

10. חניה:
- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים 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.

11. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3188 א'. בשטח תתאפשר חניה בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי, וראה לעיל סעיף מס' 10 - חניה.

12. מבנה להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה - במועד המוקדם מביניהם.

13. דרכים: תוואי הדרכים רותבן והרתבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

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

14. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

15. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאיט:

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 חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. היטל השבחה:


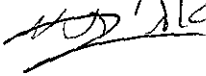
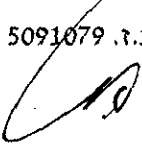
18. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 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 שיגרם 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 בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

19. הערה:



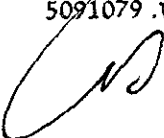
כל יתר הוראות התכניות 3188 א' ו- 3188 ב' שלא שונו במפורט בתכנית מסי 6401 ממשיכות לחול.

חתימות:

בעלי קרקע:

איציק אטיאס	אבי תמם	אמיר מרום
רח' ע"ח 16, י-ם	רח' הע"ח 16, י-ם	רח' הע"ח 16, י-ם
טל: 02-6274310	טל: 050-415812	טל: 02-6521222
ת.ז. 78986833	ת.ז. 5866444	ת.ז. 5091079
		

מגישי התכנית:

איציק אטיאס	אבי תמם	אמיר מרום
רח' ע"ח 16, י-ם	רח' הע"ח 16, י-ם	רח' הע"ח 16, י-ם
טל: 02-6274310	טל: 050-415812	טל: 02-6521222
ת.ז. 78986833	ת.ז. 5866444	ת.ז. 5091079
		

חתימת המתכנן:

גוגנהיים / בלוד אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים אדריכל מס' רשיון 14460

עמק רפאים 10, ירושלים

טל: 02-5610103 פקס: 02-5664926



משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6101
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1009 ביום 10/10/99
 סמנכ"ל תכנון דוד גוגנהיים