

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6272

שינוי 22 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6272, שינוי 22 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. 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, 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- 416 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכו' כרם אברהם, רח' עובדיה מס' 3, גוש 30082 חלקה 66. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת מחסנים תת קרקעיים בחלקה הצפוני של החלקה, לשם יצירת 3 מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 533 מ"ר ל- 793 מ"ר.
 (ז) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים).
 (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 6272 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצחוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת מחסנים תת קרקעיים במפלס 3.65- בחזית הצפונית של החלקה לשם יצירת 3 מחסנים חדשים, בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה, מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש שחור.

(ג) תותר תוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 793 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מעל מפלס 0.00
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
735	143	52	91	592	150	442	מתחת למפלס 0.00
58	58	58	---	---	---	---	סה"כ
793	201	110	91	592	150	442	

הערה לטבלה:

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

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

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

(ז) מס' יח"ד בבנין יהא 6 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, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

(ט) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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

12. אנטנות טלוויזיה
ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עובדות 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
 טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: א. סלומון
 שושנה בורנשטיין, רח' עובדיה 3 ירושלים טל': 5388922
 בעלים נוספים: משי שפירא.

יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 14.5.00

