

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6193

שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6193, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1358 (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 בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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-346 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 8, גוש 30081 חלקה 144;
שטח בין קואורדינטות אורך 133110 ל-133155
לבין קואורדינטות רוחב 170165 ל-170800;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, ולתוספת בניה בחזית המערבית, לשם בניית חדר מעלית, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות (קומה עליונה מקורה בנג רעפים).

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-635.41 מ"ר.

(ו) קביעת חוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המוטאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המוטאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6193 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (לחוציא 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

3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע

הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה במפלס +9.00 לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר תוספת בניה בחזית המערבית של הבנין, לשם תוספת חדר מעלית, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 635.41 מ"ר, למפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
635.41	125.17	58.67	66.50	510.24	96.60	413.64	מעל מפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	מתחת מפלס 0.00
635.41	125.17	58.67	66.50	510.24	96.60	413.64	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.

(ד) מספר הקומות המירבי - לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מקורה בגג רעפים).

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

(ו) מספר יח"ד בבנין יהא 6. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה

המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי
חמקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

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

(ט) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית
על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג
הבנין, אל גג הבנין החדש.

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

11. אנטנות סלולריות

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

12. 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.

13. 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,
בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא חיתר לבניה במקרקעין קודם שולם 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 - 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 סלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן חיתר בניה.

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

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית: ס/מס (ת"ז)
(1) פנחס רובין (ת"ז 027796523), רח' צפניה 8, סל' 5375478
(2) יצחק זילברשטיין (ת"ז 5570449), רח' צפניה 8, סל' 5825170

(3) דוד דודי
(4) עדנה רוזן

(5) לידיה יוגב
(6) שמואל מושקוביץ

(7) יצחק רובין
(8) חיה זילברשטיין

(9) אברהם זילברשטיין
(10) רבקה אינשטיין

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; נוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

17.5.98

תאריך:

