

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6181

שינוי 98 / - לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6181 שינוי 98 / - לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250, (להלן: התשריט).  
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1: 100, (להלן: גליון 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 - 85 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכי מקור ברוך רח' מודיעין מס' 24  
גוש 30069  
חלקה 104  
שטח בין קואורדינטות אורך 132/905 ל- 132/940  
לבין קואורדינטות רוחב 170/260 ל- 170/275  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת קומת קרקע לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניין כאמור.
  - ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ - 2 קומות ל - 3 קומות.

- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 210.93 מ"ר.  
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 ז. קביעת הוראות בדבר חניה פרטית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 6181 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 חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 א. תותר תוספת קומת קרקע לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנות בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.  
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 210.93 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
210.93	21.69	13.02	8.67	189.24	107.77	81.47	במפלס 0.00 ומעליו
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
210.93	21.69	13.02	8.67	189.24	107.77	81.47	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.  
 ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות.  
 ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.  
 ה. מס' יח"ד בבנין יהא 2 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 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. תנאי למתן היתר בניה, יהא, תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים 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. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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 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 - 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 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:**

חיים שלמה סבינר  
רח' מודיעין 24  
טל: 5381976  
ת.ז. 4-92253

**חתימת המתכננים:**

יוסף חדש  
רח' אבינדב 17  
טל: 5820533  
ת.ז. 6-380498

**דן בר לב - אדריכל**  
בית אחלי יוסף 20 י-ם 95319  
טל: 50021002  
מס' רישון 10476

דן ברלב  
סנהדריה המורחבת 140/4  
טל: 5825840  
ת.ז. 0-767105  
מס' רישון: 10476

תאריך 11.10.00

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 18199  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 18199 ביום 11.10.00  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה