

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6349

שנוי מס' 4/98 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 2001-03-04
 נתקבל
 תיק מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6349, שינוי מס' 4/98 לתכנית מס' 1042. 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 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-707 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' מיכלין מס' 15, גוש 30341 חלקה 57; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת עמודים.

(ה) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספת ל-145 מ"ר.

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

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות

השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 6349 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה, לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הם -145 מ"ר. כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
144.72	---	---	---	144.72	144.72	--	במפלס 0.00 ומעליו
--	--	----	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
144.72	---	---	---	144.72	144.72	--	סה"כ

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

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת עמודים.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך

הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם 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) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מודגש בזאת כי שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות, וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
2. תיאום עם חברת החשמל.
3. תיאום עם מחלקת הביוב. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
5. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
 - שיקום כביש ומדרכה ברח' מיכלין מכל פגיעה שתיגרם כתוצאה מהבניה;
 - סילוק עוזפי חפירה ופסולת בניה מהמקום בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - שיקום גינון שייפגע בתוך החלקה.
6. אישור תכנית פיתוח גנני בתחום החלקה במחלקה לשיפור פני העיר. מגישי התכנית יחויבו בביצועה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת סגירת המרפסות של מגישי הבקשה להיתר.

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

10. חניה פרטית:

11. דרכים: תו"י הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.
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 שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(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,
בתיאום 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.
16. 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
טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. להבטחת האמור לעיל
יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של

היוטץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

Handwritten signature

יוסף יונתן (דרכון 590812), רח' מיכלין 15 ירושלים, טל' 02-6439740

Handwritten signature

לוונשטיין תרצה (ת"ז 13130), רח' מיכלין 15 ירושלים

Handwritten signature

יעקב גינט (ת"ז 46082919) ואליהו (ת"ז 287855), רח' מיכלין 15 ירושלים

בעלי קרקע נוספים: זילברמן רבקה (ת"ז 500379) ובנימין (ת"ז 1261750),
כאהן אראלה (ת"ז 5022373) ועמיהוד (ת"ז 188101),
מנדל שילה (ת"ז 1390427) ומרדכי (ת"ז 5113716/4),
הראל שולמית (ת"ז 67700) ויעקב (ת"ז 966909), רח' מיכלין 15 ירושלים

Handwritten signature

המתכנן:

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

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6349
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2400 ביום 10.11.00
 סמנכ"ל תכנון Handwritten signature
 יו"ר הוועדה Handwritten signature