

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6032

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3136

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6032, שינוי 1/98 לתכנית מס' 3136. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2, הערוך בק.נ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1, הערוך בק.נ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 4.689 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות 04, רח' מינץ מס' 41-33, גוש 30727 חלקה 12. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנינים הקיימים, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהם, בהתאם לנספחי הבינוי ולקיים בשטח.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בכל אחד מהבנינים, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 3786.27 מ"ר ל- 6988.70 מ"ר.

(ו) הגדלת מסי הקומות המירבי בבנין מס' 1 מ- 4 קומות ל- 5 קומות, ובבנין מס' 2 מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

(ז) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 3136 וההוראות שבתכנית מס' 6032 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3136, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות בנינים מס' 1 ו- 2, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספחים 1 ו- 2 בהתאמה, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לבנינים 1 ו-2, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מתחתיה, בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 בהתאמה ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותר חפירת קומה חלקית במפלס בבנינים מס' 1 ו-2, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 6988.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין מס' 1

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
4072.15	1068.15	471.29	596.86	3004	1329	1675	מעל מפלס 0.00
116.40	----	----	----	116.40	116.40	----	מתחת למפלס 0.00
4188.55	1068.15	471.29	596.86	3120.40	1445.40	1675	סה"כ

בנין מס' 2

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2722.55	721.75	323.84	397.91	2000.80	884.30	1116.50	מעל מפלס 0.00
77.60	----	----	----	77.60	77.60	----	מתחת למפלס 0.00
2800.15	721.75	323.84	397.91	2078.40	961.90	1116.50	סה"כ

הערה לטבלאות:

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.

(ה) מס' קומות מירבי לבנין מס' 1 יהא 6 קומות, ולבנין מס' 2 יהא 6 קומות.

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

(ז) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 1 יהא 24 יח"ד, ובבנין מס' 2 יהא 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור 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) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנין והצמודות מסביב לחדר מדרגות אחד תיבננה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה כל שינוי בשלבי הביצוע מהווה סטייה ניכרת.

2. תותר הקמת תוספת הקומה בשלבים ובלבד שהרחבות הדירות הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבננה בהינף אחד בלבד.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.

2. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם.

- לא תותר כניסה לשטח הציבורי פתוח בתחום מגרש חדש מס' 2 עם חומרי בניה / פסולת או כל כלי עבודה למינהו.

- יבוצע שיקום מדרכות / כבישים / גינה ציבורית שיפגעו כתוצאה מהעבודה.

- פינוי פסולת בניה מהאתר אל אתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

- פיתוח הגינון בשטח הפרטי כולל פריסת מערכת השקיה.

- נטיעת עצים בוגרים במגרש החניה הפרטי מעל 3 אינץ

כולל פריסת מערכת השקיה אשר תחובר לשטחים

הפרטיים, סוג העצים יקבע ע"י מחלקת הגננות, מודגש כי

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר

השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

3. תאום עם רשות העתיקות.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת הבניה הלא חוקית.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של

10. חניה פרטית:

חניה פרטית.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים

לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא

11. אנטנות טלוויזיה

תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו

12. קולטי שמש

חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

על הגג:

(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 לעניין 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 ההשבחה 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: עבודת 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן

טופס 4.

אין לפזר תיקון זה ללא אישור מראש של מנהל תחנת המים והביובים
 רשות המים והביובים תחנת המים והביובים ירושלים
 אין בה כוון לפיקוח על עסקים ו/או על עובדים אחרים
 בשטח התחנות
 בדיקה ו/או תיקון של כל ציוד המצוי בתחנות המים והביובים
 תאריך: 1-10-1999
 חתום: מנהל תחנת המים והביובים ירושלים
 חתום: מנהל תחנת המים והביובים ירושלים
 חתום: מנהל תחנת המים והביובים ירושלים

תתימת בעלי הקרקע: _____

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים טל' _____

תתימת מגישי התכנית בשם הדיירים: _____

ישראל ויזל, רח' מינץ 33 ירושלים ת"ז: 56347701 טל': 762 _____

תתימת המתכנן: _____

נחמן כהן, דולב ד.נ. מודיעין ת"ז: 1467867 טל': 9973169

תאריך: 9.9.99

