

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6939
שנוי מס' 7/99 לתכנית מס' 3276
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6939, שינוי מס' 7/99 לתכנית מס' 3276. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

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-340 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים, רח' אברהם תלמודי מס' 14, גוש 30085 חלקה 22;
שטח בין קואורדינטות אורך 170905 ל-170955
לבין קואורדינטות רוחב 133280 ל-133320;

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד ומדרך לאזור מגורים 2.

(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' של הבניין, בחזיתו הצפונית-מערבית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א', בחזיתו הדרומית-מזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוני לתוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקימות בקומה מתחתיה, בהתאם לנספח הבינוני.

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

(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 581.00 מ"ר.

(ז) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מקלט.

(ח) קביעת הוראות בינוני וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

(י) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

7. כפירות 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' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 6939 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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה התוספות הבאות:

1. תותר תוספת אגף בחזיתו הצפונית-מערבית של

הבנין, בקומת הקרקע ובקומה א', לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן.

2. תותר תוספת בניה בקומה א' בחזיתו הדרומית-מזרחית של הבנין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה.

3. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 581.00 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	
556.04	27.79	--	27.79	528.25	169.21	359.04	במפלט 0.00 ומעליו
24.75	24.75	--	24.75	--	--	--	מתחת למפלט 0.00
580.79	52.54	--	52.54	528.25	169.21	359.04	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום 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 מקלט.

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

(ה) מספר יח"ד בבנין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה תהווה אך ורק הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בקומה ב', ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי

המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, 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) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה בקומת הקרקע ובקומה א' תיבניה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, 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.

2. תוספת הקומה תוכל להיבנות בנפרד מתוספות הבניה בקומות הקרקע וא', ובלבד שתיבנה בהינף אחד בלבד.

(ט) חלל גג הרעפים ישמש למתקנים משותפים.

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 בשטח.

11. מבנה וגדר

להריסה: הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרך לביטול: הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

13. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה

של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

ישראל

אברהם כהן, ת"ז 011705936

רח' תלמודי 14, ירושלים, סל' 5825730

ישראל

יצחק קרלוב, ת"ז 053514709

רח' תלמודי 14 ירושלים, סל' 5821537

חיים שלזינגר

חיים שלזינגר, ת"ז 54580758

רח' תלמודי 14, ירושלים, סל' 5823295

חיים ד' אייזנשטיין

מרדכי וינברג, ת"ז 058726233

רח' תלמודי 14, ירושלים, סל' 5916707

מיכל לובצקי

מיכל לובצקי, ת"ז 58854460

רח' תלמודי 14, ירושלים, סל' 5827635

חיים ד' אייזנשטיין

חיים ד' אייזנשטיין, ת"ז 056070535

רח' תלמודי 14, ירושלים, סל' 5923006

Alleg

המתכנן:

ולנסין אילין אדריכל; גוסל ושות' אדריכלות ובינוי,

בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 6.7.00

אברהם כהן
מס' 6939
מס' 6939
מס' 6939
מס' 6939

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6939
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4/00 ביום 16.3.00
חיים ד' אייזנשטיין

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6939
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 29/00 ביום 21.6.00
יורק הועדה *סמנכ"ל תכנון*