



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6187

שינוי 1/98 לתכנית מס' 1726

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6187, שינוי 1/98 לתכנית מס' 1726, 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.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- 356 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גבעת שאול, רח' קורדובירו מס' 20, גוש 30160 חלקה 69. 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 2 קומות עליונות בבנין, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספת מחסנים ולחלוקה חדשה של מחסנים בקומת מרתף, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ד) קביעת בינוי לתוספת מרפסות בחזית המערבית, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ה) קביעת בינוי להקמת מתקן אשפה חדש בהתאם לנספח בינוי.
 - (ו) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ז) הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה מ- 453 מ"ר ל- 765 מ"ר.
 (ח) הגדלת מס' קומות המירבי מ- 3 קומות ל- 5 קומות מעל
 קומת מרתף.

(ט) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (י) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה למתקן אשפה, והקמתו
 מחדש במקום חלופי.
 (יא) קביעת הוראות בגין ביצוע 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' 1726 וההוראות
 שבתכנית מס' 6189 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 וצהוב לסירוגין הוא אזור
 מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
 1726 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה
 להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת שתי קומות עליונות בבנין לשם תוספת יחידת
 דיור חדשה בבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין
 המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת מחסנים וחלוקה חדשה של מחסנים קיימים,
 בקומת המרתף, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין
 המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת מרפסות בחזית המערבית של הבנין, כמפורט
 בנספח מס' 1.

(ד) כחלק בלתי נפרד מהקמת התוספות המפורטות בסעיפים (א),
 (ב) לעיל, יוקם מתקן אשפה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום
 קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושלוש נקודות בטוש אדום,
 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 765 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מפלס
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
689	160	79	81	529	195	334	0.00
76	76	38	38	----	----	----	מתחת למפלס 0.00
765	236	117	119	529	195	334	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ו) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות על קרקעות מעל
 קומת מרתף.

(ז) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ח) מס' יח"ד בבנין יהא 4 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.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר תקינות המקלטים הקיימים.
2. תאום עם שרותי כבאות והצלה בדבר דרישות בטיחות אש
 הנדרשות בבנינים האמורים לעיל.

3. הקמת קיר מגן קודם התחלת הבניה, למניעת פיזור שפכי בניה על המדרון הסמוך, על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה הראשון ועל חשבוננו.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, לפיה יובטח כי שטח חלל גג הרעפים לא ישמש כחידת דיור נפרדת, רישום הערת האזהרה יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. ראה סעיף קטן (ז) לעיל.

6. תאום עם המתלקה להסדרי תנועה בדבר מיקום מתקן האשפה, ודבר תכנון וביצוע מקומות החניה המפורטים בנספח מס' 1.

7. תאום עם מתלקת דרכים.

8. תאום עם רשות העתיקות.

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

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

(יב) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה על על חשבונם את המתקנים המשותפים על גג הבנין החדש.

(יג) גודל הפרגולה יקבע לעת מתן היתר בניה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשנ"ז - 1996.

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

10. 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 לבנין בשטח.

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ד) ראה סעיף 9 (ט) 6 לעיל.

11. מבנה להריסה:
 המבנה מתקן האשפה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
 במקומו יבנה מתקן אשפה חדש, כאמור בסעיף 9 (ד) לעיל.

12. דרכים:
 תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש:
 (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דוודים).
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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.

17. 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.

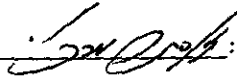
18. תשתית:
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 
 אסתר מרכוס, רח' קורדובירו 18 ירושלים טל': 6536793
 יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156
 חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 16. 5. 99

