

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6165

שינוי 3/98 לתכנית מס' 3907, שינוי 3/98 לתכנית מס' 1713
ושינוי 3/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6165
שינוי 3/98 לתכניות מס' 3907, שינוי 3/98 לתכנית מס' 1713
ושינוי 3/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2
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: 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- 6450 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים שכ' נוה יעקב, שד' נוה יעקב 28, גוש 30646 חלקה מס' 5.

שטח בין קואורדינטות אורך 172730 ל- 172850
בין קואורדינטות רוחב 138785 ל- 138940
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח אזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת הוראה בדבר ביטול תוספות למרפסות שאושרו בתכנית מס' 3907 לבנין מגורים בשדי נוה יעקב מס' 28 וקביעת בינוי תוספות בנייה של חדרי מגורים במקומן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
 ד. קביעת הוראה לקווי בנין לביטול.
 ה. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 5047.30 מ"ר.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

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 שבתכניות מס' 3907, 3907 א', 1713 וההוראות שבתכנית מס' 6165 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 נאמד אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 3907, 3907 א' ו-1713 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א) יותר ביטול תוספות הבנייה המאושרות למרפסות בבנין שבשד' נוה יעקב 28 והקמת תוספות בנייה לחדרי מגורים בבנין כאמור, להרחבת יחידות דיור הקיימות בו, בהוראות למפורט בנספח מס' 1
 ב) שטחי הבניה המירביים בשטח בחלקה הם 5047.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			במפלס 00.0 ומעליו
	סה"כ מ"ר	מאוסר מוצע מ"ר	0	מאוסר מ"ר	מוצע מ"ר	מאוסר	
4775.60	299.52	0	299.52	4476.08	1159.28	3316.80	
271.70	271.70	0	271.70	0	0	0	מתחת למפלס 00.0
5047.30	571.22	0	571.22	4476.08	1159.28	3316.80	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) קוי הבנין המירביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מאושרים לבניית מרפסות על פי תב"ע מס' 3907 והם נשארים בעינם. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם X - מובטלים בזאת.

ד) מט' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת מקלט.

ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מט' 1.

ו) מט' יח"ד בבנין יהא 47 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכוחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מט' 1

ח) תוספות הבניה תוקמנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי, (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

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 עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. 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.

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.

