

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6485

שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4352

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6485, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4352. 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 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-352 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולה, רח' צפניה מס' 31, גוש 30084 חלקה 36; שטח בין קואורדינטות אורך 170600 ל-170640 לבין קואורדינטות רוחב 133180 ל-133220; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.

(ו) הגדלת זכויות בניה בשטח החלקה ל-735.00 מ"ר.

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

(ח) סגירת חדר המדרגות החיצוני בצד צפון באבן כדוגמת האבן הקיימת בבנין.

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' 4352 וההוראות שבתכנית מס' 6485 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 באס אינס 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' 4352 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה של מרפסות וחדרים בחזיתות הבנין, לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 734.36 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	
665.40	86.51	35.42	51.09	578.89	187.96	390.93	במפלס 0.00 ומעליו
68.96	---	---	---	68.96	19.96	52.00	מתחת למפלס 0.00
734.36	86.51	35.42	51.09	647.85	204.92	442.93	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.

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ו) מספר יח"ד בבנין יהא 7 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.

(ז) 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.

(ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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. אנטנות טלוויזיה

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

12. 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.

13. תחנות 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.

14. 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.

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 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 היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:
בעלי הקרקע מגישי התכנית:

אברהם אורן / אלי
55605778 ת"ז
שד' גבעת משה 6, טל' 02-5835374

מאיר גורט / איו CIE
55398523 ת"ז
רח' הירש 9 בני-ברק, טל' 03-5708052

בעלי הקרקע הנוספים:

יוחנן ציינוירט אהרן זיאת שמואל קנילבסקי יצחק פאלוך משה בריזל

המתכנן:

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

תאריך 11.12.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6485
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9199 ביום 94.1.99
סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6485
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9199 ביום 94.1.99
י"ד הועדה