

1006408

3 במאי 2000

6382- doc.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית מס' 6382
שינוי 99/ לתכנית 3276

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6382 שינוי 99/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן "התכנית")
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). וגיליון אחד של תכנית בינוי, ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. וגיליון אחד של צילומי פרטים במבנה קיים (להלן נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. שטח התכנית: כ-967 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת ישא ברכה 15, ירושלים.
גוש: 30084
חלקה: 88
שטח שבין קואורדינטות אורך 170600-170675
ובין קואורדינטות רוחב 133300-133375
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד. ושינוי יעד משטח לבנין ציבורי לשטח ציבורי פתוח.

ב) קביעת הוראות להרחבת בנין קיים ותוספת בקומות מגורים מעל בנין קיים וקביעת בינוי חדש לשם יצירת 6 יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג) קביעת קוי בנין חדשים לבנין המוצע.

ד) הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה מ 745 מ"ר ל 1810 מ"ר מתוכם 1621 מ"ר לשטחים עיקריים.

ה) קביעת מס' קומות מירבי בשטח החלקה ל-5 קומות מתוכן קומת מסד אחת

ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ז) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

ח) קביעת הוראות בדבר תוספת 6 יחידות חדשות. בנוסף על 7 יחידות הקימות סה"כ 13 יח"ד.

ט) תוספת מעלית וחדר מדרגות לבנין בחזית הדרומית על פי נספח הבינוי.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתכנית מס' 6382 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה

ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הרחבת המבנה הקיים בקומות הקיימות ותוספת 2 קומות לשם יצירת 6 יח"ד חדשות, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר בניית מעלית.

ג. שטחי הבניה המירביים הם מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1564	189	189		1375	735	640	מעל מפלס 0.00
246	-	-	-	246	141	105	מתחת מפלס 0.00
1810	189		-	1621	876	745	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מס' קומות מירבי לבנין היא 5 קומות - על קרקעיות, הכוללות קומת מסד.
ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
ו. מס' יח"ד החדשות לא יעלה על 6 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
ז. תותר בניית מרפסות על פי נספח בינוי..

ח. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- 1) הבניה תהיה באבן מסוג הבנין הקיים דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
 - 2) סיתות האבן יהיה זהה לאבן הבנין הקיים (טובה), תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
 - 3) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
 - 4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
 - 5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 - 6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת במספר אבנים יהיה 15 ס"מ.
 - 7) הגדר תבנה מ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל, ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
 - 8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 5 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
 - 9) לא תותר סגירת מרפסות, אלא בסגנון הקיים, או במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.
 - 10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
 - 11) כלל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - 12) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 - 13) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- ח. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שינויים אדריכליים בהיתר הבניה ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות ממגבלת הבניה וממגבלת קוי הבנין.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון ומיקום מתקן אשפה.
- 2) - מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 3) אישור תכנית האינסטלציה לבנין המוצע במחלקת המים.
- 4) תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לקו ביוב עירוני. תכנון וביצוע החיבורים כאמור יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. יזם התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 5) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר מיקום החניה ומס' מקומות חניה נדרשים.
- 6) תאום עם הג"א.

10. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר לשטחים ציבוריים פתוחים. תנאי למתן טופס 4 לדירות החדשות יהיה פיתוח השטח.

11. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

12. חניה פרטית:

א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
ב) החניה תהיה, בהתאם למסומן בנספח מס' 1. ובתשריט בקווקו שתי וערב. (6 מקומות חניה).

13. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

14. קולטי שמש על הגג: א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע, (ללא דוודים).

15. 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 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.

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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודה/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

ראובן הרצברג
רח' הקבלן 39, ירושלים
ת.ז. 22682645

הרצברג ר.

חתימת מגישי התכנית:

ראובן הרצברג
רח' הקבלן 39, ירושלים
ת.ז. 22682645

הרצברג ר.

חתימת המתכנן:

א.רכס - ש.אשכול / אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טלפון: 02-6735727 פקסי 02-6736707

א. רכס - ש. אשכול
מס' 1994 בע"מ
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624
טקס 02-735727, פקס. 02-736707

תאריך: 3 במאי, 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
6282
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 34/00 ביום 16.11.02
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
6382
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2/00 ביום 30.11.00
ע"ר הועדה