

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6765

שינוי 199 לתכנית 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6765 שינוי 199 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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- 481 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי הבוכרים, רח' אבינועם ילן מס' 3, גוש 30085 חלקה 38.

שטח בין קואורדינטות אורך - 170880 ל- 170920

לבין קואורדינטות רוחב - 133020 ל- 133070

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת הבינויים הבאים:

1. תוספת בניה בחזית צפון מערבית ודרום מערבית של הבנין

בקומת הקרקע, לשם תוספת מחסן לחנות ולשם הרחבת

יחיד קיימת באותה קומה.

2. תוספות בניה בקומות א' ו- ב' לשם הרחבת חנות בקומה א' ולשם הרחבות יח"ד קיימות.
3. תוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד ולשם יצירת יח"ד חדשה.
4. תוספת קומה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
5. תוספת מעלית לבנין כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 5 קומות.
 - (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 934 מ"ר.
 - (ו) הגדלת מסי יח"ד מ- 7 יח"ד ל- 10 יח"ד.
 - (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - (ח) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 - (ט) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
 - (י) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

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 מסי 3276 וההוראות שבתכנית 6765 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 נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בחזית הצפון מערבית ודרום מערבית של הבנין בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00 , $- 1.20$) לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה.
2. תוספות בניה בקומות א' (מפלס $+ 1.80$, $+ 3.00$) ו- ב' (מפלס $+ 6.50$) לשם הרחבת חנות קיימת בקומה א' ולשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה.
3. תוספת לקומה חלקית קיימת (קומה ג' מפלס $+ 10.00$) לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם יצירת יח"ד דשה ותוספת קומה (קומה ד' מפלס $+ 13.00$) לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
4. תוספת מעלית לבנין כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 934 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
853	132	102	30	721	302	419	במפלס 0.00 ומעליו
81	---	---	---	81	81	---	מתחת למפלס 0.00
934	132	102	30	802	383	419	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ה) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 10 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.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, כולל ציפוי אבן בחזיתות כל הבנין. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(ח) תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בהינף אחד.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם רשות העתיקות.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. חזית מסחרית:

11. חניה פרטית: - א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של 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.

12. מבנה וגדר להריסה: המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. הפקעה: שטחים 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. אנטנת טלויזיה 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 המשופע (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) הוועדה 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.

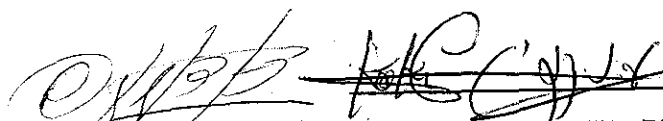
18. תשתית:

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 הנייל 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: 
 עזרא קוקיא, סוזן קוקיא, ירון השקעות בע"מ רמב"ן 41 ירושלים 96628 טל: 5639231
 דוד קוקיא
 יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156
 חתימת המתכנן:

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

תאריך: 18.7.00

