

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6215

שנוי מס' 36/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6215, שינוי מס' 36/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-391 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מקור ברנז, רח' הטורים מס' 27, גוש 30078 חלקה 55; שטח בין קואורדינטות אורך 169975 ל-170025 לבין קואורדינטות רוחב 132950 ל-133025; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בשתי הקומות הראשונות של הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו. (ג) קביעת בינוי לשם תוספת יח"ד חדשה בקומה ג'. (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי. (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור. (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-753.69 מ"ר. (ז) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.

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

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

(י) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

(יא) קביעת עצים לשימור.

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' 6215 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 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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בשלוש הקומות ראשונות של הבנין, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בו ולשם תוספת יחידת דיור חדשה בקומה ג' של הבנין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 753.69 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ
753.69	71.46	-	71.46	682.23	176.45	505.78

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבנין, ומאושביס בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר חקומות המירב לבנין יהא 4 קומות.

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

(ו) סה"כ מספר יח"ד בבנין יהא 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לכך בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סידות וכיחול אבן הבנין הקייס. הפתחים של חתוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונוס את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקייס אל גג הבנין החדש.

(י) חבניה תחיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(יא) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאוח עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הכשרת מקום החניה המוצע, כמפורט בנספח מס' 1.

(יב) תנאי למתן טופס 4 הוא שיפוצ וניקוי החזיתות.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוויס שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הוטדה הנוקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיס הדרושים לדעתה, בהתאם למתן חחניה, לבנין בשטח.

11. גדר ומבנה

להרימה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ומיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונוס, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. הריסת סגירות המופסות ע"י כל אחד מהדיירים שהמופסו בחלקט המבקשים היתר לתוספת.

12. עצים לשימור: העצים המסומנים בצבע אדום חוחס חיוס עצים לשימור ולא חותר עקירוחס.

13. אומנות מלויניה

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

13. 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.

14. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. 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.

16. 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.

בעלי הקרקע
 נתן גבריאלוב
 ת"ז 022295117, רח' הטורים 27, ירושלים, טל' 5387543

רוסף סימון, קוביוף,
 אלי לחלב
 רות וינדמן
 ת"ז 137341, רח' ואל 7, ירושלים

נתיבות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

73118
רות זיידמן

נתן גבר אלוב

ת"ז 022295117, רח' הטורים 27, ירושלים, סל' 5387543
ת"ז 137341, רח' יואל 7, ירושלים

Bellevue

המתכנן:

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

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6085
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 18/10
סמנכ"ל תכנון ליד הינדה