

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6491

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6491 שינוי 1/98 לתכנית מס' 3276, 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 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- 456 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי הבוכרים, רח' אדוניהו הכהן מס' 30, גוש 30103 חלקה מס' 4.

שטח בין קואורדינטות אורך - 170810 ל- 170850

לבין קואורדינטות רוחב - 133320 ל- 133370

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) הריסת בנין הקיים וקביעת בינוי לבנין חדש 5 קומות מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין לבנין חדש, כאמור.
(ד) הגדלת מס' קומות מירבי ל- 5 קומות, מעל קומת מרתף.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 1660 מ"ר.

- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין בנין וגדר להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 6491 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

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:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר בניית בנין חדש 5 קומות מעל קומת מרתף בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1660 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	
1376.66	207.06	207.06	---	1169.60	1169.60	---	מעל למפלס 0.00
282.61	282.61	282.61	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1659.27	489.67	489.67	---	1169.60	1169.60	---	סה"כ

הערה לטבלה:

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.

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

(ה) מסי יח"ד בבנין לא יעלה על 12 יח"ד, 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.

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

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבנין החדש במחלקת המים.
3. תאום עם רשות העתיקות.

10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. גדר מדרגות

להריסה:

הבנין הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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.

12. דרכים:

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע חום וירוק, מיועדת להרחבת הדרך המאושרת, רחוב משולב ובו תהיה חלק מחניה לבנין החדש שיוקם.

13. אנטנות טלוויזיה**ורדיו:**

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

14. 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.

15. 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.

16. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

17. 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: 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 מיס, קו ביוז, 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: יגאלה יצחק
יהודא ווינברג, דרכון אמריקאי 110060966 ת.ד. 50567 ירושלים מיקוד 91504
טל: 5374749

י. ליברמן אדריכל
מס' רשיון 5057
חתימת המתכנן: _____
יוסף ליברמן, רח' עמוס 14 ירושלים ת"ז: 79613 טל: 5370310

תאריך: 8.8.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' Qual
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1100 ביום 28.08.99
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' Qual
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 107.00 ביום 10.08.99
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון