

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6537

שנוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6537, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3276 (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).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-703 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים, רח' חיים פרחי מס' 9, גוש 30080 חלקה 160; שטח בין קואורדינטות אורך 170600 ל-170650 לבין קואורדינטות רוחב 133400 ל-133440; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבת יח"ד בכל קומות הבנין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-  
1415.26 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.

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

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' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 6537 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים  
שחורים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה  
ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3,  
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

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

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1415.26 מ"ר, כמפורט  
בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ד)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1150.84	132.42	35.55	96.87	1018.42	325.28	693.14	במפלט 00.0 ומעליו
264.42	146.87	22.23	124.64	117.55	37.44	80.11	מתחת למפלט 00.0
1415.76	279.29	57.78	221.51	1135.97	362.72	773.25	סה"כ

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

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ו) מספר יחיד בבנין יהא 10 (כולל כיתת גן ילדים). 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, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנוספח 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) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

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

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

12. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. 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 הבנין, 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:

יחסי גליל י. גל  
הרזהב יעקב ת"ז 5821557 סל' 058114273 הרזהב רייזל ת"ז 5821557 סל' 057358392

ישראל מיר א. גל  
גרג' יורם ת"ז 5820550 סל' 59657957 נמדר ישראל ת"ז 5820873 סל' 01938455

אמנון גולדסמן א. גל  
גרג' משה ת"ז 5824598 סל' 011739497 גודלובסקי מאיר ת"ז 5821493 סל' 310062690

א. גל ה. גולדסמן  
גודלובסקי הניה ת"ז 5821493 סל' 274326 גירש צולט ת"ז 5817956 סל' EA004943

גירש ש. ג. גולדסמן  
גירש שרה ת"ז 5817956 סל' 303701874 בורזובסקי יהושע ת"ז 5820848 סל' 027239870

טובה בורזובסקי  
בורזובסקי טובה ת"ז 5820848 סל' 032422305

בעלי הקרקע נוספים:

מרת משה                      מנס דניאל

המתכנן:

א. גל  
ולנסון אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
בית רגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 2005.02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6588  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 1460  
יו"ר הועדה                      סמנכ"ל תכנון