

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6564

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' במ/1998

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6564, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' במ/1998.  
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 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-300 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מלחה, רח' כפיר מס' 129, גוש 30457, חלק ממתחם מ-20, חלק ממגרש 261.  
שטח בין קואורדינטות אורך 167.575 ל-167.535  
לבין " רוחב 128.645 ל-128.610  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף ובקומה א' של הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימת בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ב) קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה המוצעות.

(ג) הגדלת שטחי בניה מירביים.

(ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס 2.75- (קומת מרתף).

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' במ/1998ב' וההוראות שבתכנית מס' 6564 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום כהה עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/1998ב', לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס 2.75-), מחסן וחדר, וסגירת מרפסת בקומה א' (מפלס 3.12+) לשם הרחבת יח"ד קיימת. הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 260.50 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	סה"כ	מוצע	קיים	
175.28	6.08	169.20	-	-	-	175.28	6.08	169.20	שטחים מעל למפלס 0.00
85.15	38.46	46.69	50.96	4.27	46.69	34.19	34.19	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
260.43	44.54	215.89	50.96	4.27	46.69	209.47	40.27	169.20	סה"כ

**הערה:**

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

(ג) מספר קומות מירבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת מרתף כקיים בשטח.

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

(ה) 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 מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרט הכולל פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון למחלקה לאיכות הסביבה.  
תנאי לקבלת טופס 4 יהא ביצוע בדיקת ראדון בבנין בתאום עם המח' לאיכות הסביבה.

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

11. אנטנות, בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת טלויזיה ורדיו: בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
על הגג:  
(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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. 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.

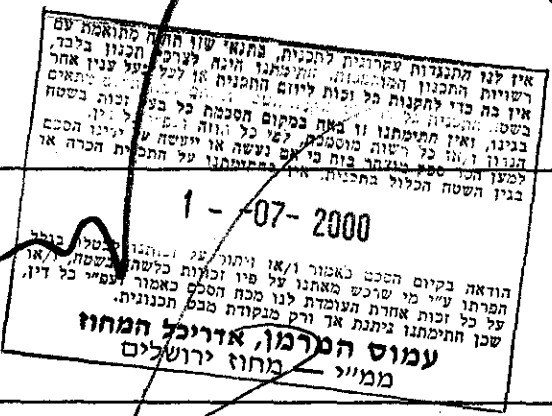
15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

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  
מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים

חתימת מגיש התכנית  
ניצן גייבל, ת.ז. 13895891  
רח' הכפיר 129, מלחה, ירושלים  
טל. 02-6780696

*[Handwritten signature]*

דורית גורן

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 6564

הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 88100 מיום 26.05

סמנכ"ל תכנון

ד"ר הועדה

חתימת המתכנן  
דורית גורן, מ.ר. 25192  
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347  
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 18 במרץ 1999, לדיון בוועדה מקומית  
עדכון: 23 בספטמבר 1999, להפקדה  
עדכון: 16 בנובמבר 1999, להפקדה  
עדכון: 27 ביוני 2000, למתן תוקף