

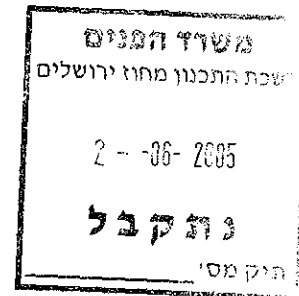
17.5.2005

מתוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6383

שינוי 5/99 לתכנית מס' 2683 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6383.
שינוי 5/99 לתכנית מס' 2683 א'.
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 בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט"),
וגליון של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 996 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי' גיאבל מוכבר.
שטח בין קואורדינטות אורך 173.725 ל- 173.700
לבין קואורדינטות רוחב 129.525 ל- 129.500
הכל עי"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 4 מיוחד.
ב. קביעת בנוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
קביעת בנוי לתוספת בניה בחזית המזרחית של הבניין בקומת
הקרקע לשם הרחבת יחיד קיימת, בבנין.
קביעת בנוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת יחיד חדשה, בבנין.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3.
ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 498.39 מ"ר,
מתוכם 471.95 מ"ר שטחים עיקריים.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין גדר 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 מס' 2683 א' וההוראות שבתכנית מס' 6383 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).
9. אזור מגורים 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2683 א' לגבי אזור מגורים 6 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבניה הבאות:

1. בניה בחזית המזרחית של הבניין בקומת הקרקע לשם הרחבת יחיד קיימת.
 2. תוספת בניה של קומה עליונה חדשה לשם תוספת יחיד חדשה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן: 2489.39. שטחי הבניה המירביים הם

| שטחים עיקריים מ"ר | | | | סה"כ | | שטחי שירות מ"ר | |
|-------------------|-------|-------|--------|--------|--------|----------------|--------------|
| מ"ר | מוצע | קיים | מ"ר | מוצע | קיים | מ"ר | מוצע |
| 399.09 | 26.44 | 26.44 | 372.65 | 227.93 | 144.72 | 0.00 | ממפלס ומעליו |
| 99.30 | | | 99.30 | | 99.30 | 0.00 | מתחת למפלס |
| 489.39 | | | 471.95 | | 244.02 | | סה"כ |

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

ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות.

ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחיד בבניין יהא 3 יחיד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש.

ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת, במחלקת המים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח.
4. הגשת תכנית פיתוח המראה את הקשר הקיים בין הכניסה לחניה במתחם לבין הדרך מצידו המזרחי של המתחם, לאישור מחלקת הדרכים.
5. תאום עם מחלקת הביוב . מערכת האינסטלציה של הקומה הנוספת תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. מגיש הבקשה להיתר יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בבניין יהא ציפוי כל חלקי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

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 להריסה:
הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שבניהם.

12. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך ואו עיצוב נוף.

13. הפקעה:
השטחים 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. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס המועצה.

16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
17. 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.
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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י 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 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.

חתימות בעלי הקרקע ומגשי התכנית

שם : שקיראת עזיזה

ת.ז. : 08064805

טלפון : 02-6274925

כתובת : ירושלים, גיאבל אלמוכבר

חתימת המתכנן :

שם : חלף אברהמים

ת.ז. : 080741598

טלפון : 052802038

ת.ד. 19963 ירושלים כתובת :

תאריך : 17.5.2005

