

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6659

שינוי 2 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6659, שינוי 2 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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- 100 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' בהרן מס' 33, גוש 30063 חלקה 176.
שטח בין קואורדינטות אורך - 171,070 ל- 171,110
לבין קואורדינטות רוחב - 132,720 ל- 132,740
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח החלקה כמפורט להלן בהתאם לנספח בינוי:
1. חפירת קומת מרתף חלקית לשם תוספת 3 מחסנים.
2. הריסת קטע מבנין קיים בקומת הקרקע ובנית חדר במקומו, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

3. תוספת 2 קומות חדשות עם גג רעפים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 357 מ"ר.
 (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת ל- 3 קומות וגג רעפים.

(ו) ביטול תחום הריסה.

(ז) קביעת הוראות בגין מדרגות ובנין להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 6659 ז.

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 צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותרנה תוספות הבניה הבאות:

9. אזור מגורים 3

מיוחד:

1. תותר חפירת קומת מרתף חלקית, לשם הוספת 3 מתסנים.
2. תותר הריסת קטע מהבנין הקיים ובנית חדר במקומו, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה קומה (קומת קרקע).
3. תותר תוספת 2 קומות וגג רעפים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 357 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	
298	55	55	---	243	179	64	במפלס 0.00 ומעליו
59	59	59	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
357	114	114	---	243	179	64	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 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים.

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

(ה) מסי יח"ד בבנין יהא 3 יח"ד.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. 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. בנין ומדרגות**להריסה:**

הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלויזיה**ורדיו:**

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

13. קולטי שמש:

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לזיודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

14. 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.

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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.