

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6077

שינוי 4/98 לתכנית מס' 1358, שינוי 2/98 לתכנית מס' 3276 ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3902

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6077, שינוי 4/98 לתכנית מס' 1358, שינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 3276 ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3902. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). מוקדש בזאת שנספח הבינוי מנחה בלבד, יותרו לעת הגשת היתר בנייה שינויים ארכיטקטוניים באישור הועדה המקומית.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 1,510 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הבוכרים, השטח בין רח' הבוכרים בצפון רח' יחזקאל במזרח ורח' ישא ברכה בדרום, גוש 30085 חלקות 31-32.

שטח בין קואורדינטות אורך 170875 ל - 170925
לבין קואורדינטות רוחב 133125 ל - 133200

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח דרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד ולאזור מגורים 3 מיוחד.
- ג. קביעת בינוי לבניית בניין חדש בחלקה 31, בן 5 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 12 יח"ד חדשות וקומת מסחר. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- ד. קביעת קווי בנין חדשים לבנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה בשטח חלקה 31 וקביעתו ל- 1948.4 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ט. ביטול שטח עם זכות מעבר לציבור.
- י. ביטול חזית מסחרית בחלקה 31 וקביעת חזית מסחרית חדשה במקומה באותה חלקה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358, 3276, 3902 וההוראות שבתכנית מס' 6077 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמד אחרת. יש לציין שניספת בינוי מס' 1 הינו ניספח מנחה בלבד למעט גובה הבניין ומספר הקומות.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3902 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית מבנה חדש בחלקה 31 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות העיליות ובקו נקודתיים בטוש אדום לקומה תת קרקעית.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1948.4 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן: בנין בחלקה 31.

סה"כ מ"ר	שטחי שדות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר				
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע למגורים	מוצע למסחר	קיים	
1511.7	298.2	298.2	1063.5	1063.5	150.0	-----	במפלס 0.00 ומעליו
436.7	436.7	436.7	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1948.4	734.9	734.9	1213.5	1063.5	150.0	-----	סה"כ

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

- ג. מס' קומות מדבי יהא 5 קומות מעל קומת חניה.
- ד. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. השימושים המותרים יהיו מסחר בקומת הכניסה ומגורים בקומות שמעליה ל - 12 יחידות דיור.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון מיגון בשטח.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניין החדש לקו הביוב העירוני ברח' יחזקאל.
 3. יום התכנית יגיש תכנית חיבור הבניין החדש למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון.
 4. כמו-כן יחויב היזם בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 5. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החנייה הנדרשת ובדבר הגישה אליה מרח' הבוכרים.
 6. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר הריסת הגדר בתחום הדרך ברח' יחזקאל ופיתוח הדרך עפ"י דרישות המחלקה, כאמור.
 7. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
 - פיגוי פסולת הבנייה ועודפי עפר מדי יום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - סלילה חדשה של הכבישים והמדרכות הגובלים בתכנית, ברח' יחזקאל, רח' הבוכרים וישא ברכה.
 - אין לחסום תנועתם הסדירה של הולכי רגל ורכב.
 - 8. תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצהוב ותשלום האגרה לעקירתם כנדרש.
 - 9. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה:
 - א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - ב. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 - ג. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיר"ב.
 - ד. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות זיעשה תיאום עם ירעצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
 - ה. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.

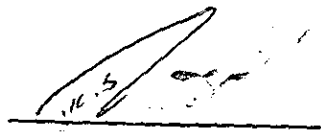
10. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד.

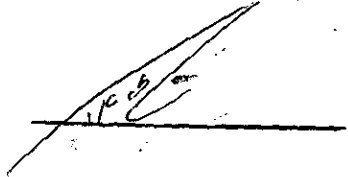
11. חזית מסחרית:
- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עמ' לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
12. חניה פרטית:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה בתחום חלקה 31 תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
13. גדר ומבנה להריסה:
- הגדר והמבנה המתוחמים 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.
14. עצים לעקירה:
- העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
האה סעיף 9 ת-8 לעיל.
15. דרכים:
- א. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים הוא דרך לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
16. הפקעה:
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. תחנת שנאים:
- שנאי ימוקם בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. דאה סעיף 9 ח - 7.
20. 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.
21. תשתית:
- מגיש התכנית יבצע על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, 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.
- מגיש התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו-כן אחראים מגיש התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכן לכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

חתימת בעלי הקרקע:

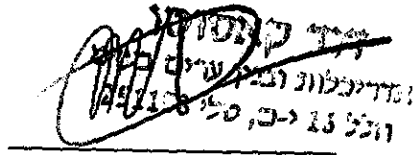


כתובת: זאב ברלין
רחוב עזרת תורה 2
ירושלים
טלפון: 02-5388303



חתימת מגישי התכנית:

כתובת: זאב ברלין
רחוב עזרת תורה 2
ירושלים
טלפון: 02-5388303



חתימת המתכנן:

כתובת: קאסטו אדריכלות ובנין ערים בע"מ
רחוב הלל 16
ירושלים 94581
טלפון: 02-6251158

תאריך: אוקטובר 1999.

משרד הפנים מחוז ירושלים
6077 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1800 ביום 18.10.99
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
6077 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפסיק את התכנית
בישיבה מס' 1800 ביום 18.10.99
יו"ר הועדה