

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6380

שנוי מס' 8/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6380, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1358 (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). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-441 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 51, גוש 30084 חלקה 14; שטח בין קואורדינטות אורך 170475 ל-170525 לבין קואורדינטות רוחב 133275 ל-133350; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-853.32 מ"ר.
 - (ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מחסנים.

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

(ח) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

(ט) קביעת הוראות לסגירת חדר מדרגות באבן.

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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6380 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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יחידות דיור בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 853.84 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
784.32	64.00	---	64.00	720.32	189.34	530.98	במפלס 0.00 ומעליו
69.52	69.52	--	69.52	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
853.84	133.52	---	133.52	720.32	189.34	530.98	סה"כ

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

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת קרקע.

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

(ו) מספר יח"ד בבנין יהא 7. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור לכך שתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו לא תהווה יחידת/יחידות דיור נפרד/ות אלא הרחבה של יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.

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

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

(י) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

11. 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.

12. אוטנות טלנויה

ורניו: בבנין תבוצע אוטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אוטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

- על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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 הבניין, בתיאום 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 ההשבחה 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 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:

<u>ג. בוקשן</u>	<u>מ. ג. ג. ג.</u>	<u>מ. ג. ג. ג.</u>
משה בודה (ת"ז 5276235) ביילא בוקשן (ת"ז 52155645) אסתר טייטלבוים (ת"ז 770966)	רח' צפניה 51 ירושלים	רח' צפניה 51 ירושלים

יצחק שיינר	יהושע ויינגרטן	יצחק פאלון	ירון אליאסזדה
------------	----------------	------------	---------------

מגישי התכנית:

<u>ג. בוקשן</u>	<u>מ. ג. ג. ג.</u>	<u>מ. ג. ג. ג.</u>
משה בודה (ת"ז 5276235) ביילא בוקשן (ת"ז 52155645) אסתר טייטלבוים (ת"ז 770966)	רח' צפניה 51 ירושלים	רח' צפניה 51 ירושלים

המתכנן:

ולנטין אילין/אדריכל; גוטל ושוח' אדריכלות ובינוי,
 בית וגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 02 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 11/12/99

משרד הפנום מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6880
 הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1819 ביום 11/12/99
 סמנכ"ל תכנון
 חתום הועדה