

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6378

שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6378, 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-443 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 39, גוש 30084 חלקה 27;
שטח בין קואורדינטות אורך 170525 ל-170600
לבין קואורדינטות רוחב 133225 ל-133275;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לאיחוד שתי יח"ד בקומת קרקע ותוספת בניה באותה קומה לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א' וב' לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות (בפועל מתווספות לבנין 2 יח"ד, שכן יח"ד אחת בוטלה בקומת קרקע), בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-951.48 מ"ר.

- (ז) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.
(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
(ט) קביעת הוראות בגין עץ לעקירה וגדר להריסה.
(י) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 6378 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) יותר איחוד שתי יח"ד בקומת קרקע ותותר תוספת בניה באותה הקומה לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בקומות א' וב' לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת 2 קומות עליונות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות (בפועל מתווספות לבנין 2 יח"ד, שכן יח"ד אחת בוטלה עם איחוד שתי יח"ד בקומת קרקע), הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 951.48 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	
819.78	64.58	26.39	38.19	755.20	437.63	317.57	במפלס 0.00 ומעליו
131.70	33.23	--	33.23	98.47	30.73	67.74	מתחת למפלס 0.00
951.48	97.81	26.39	71.42	853.67	468.35	385.31	סה"כ

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

(ה) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ז) מספר יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גזון, 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.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת בשטח.

2. תיאום עם מחלקת הגגנות בדבר עקירת עץ ובדבר תשלום אגרה כנדרש.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.

11. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בשתרית מיועדת להריסה ותיהרט

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.

12. עץ לעקירה: העץ המותחם בתשיט בצבע צהוב מיועד לעקירה; ראה לעיל טעיף 9 (יא) 2.

13. אנטנות טלוויזיה

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

14. 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.

15. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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.

17. 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:

מתי שמואלי	א.א. כאלק	י. גולדין	ישראל מרגלית
שרה בצלאל	אסף שמואלוף	מרים שמואלוף	אריה שמואלוף

מגישי התכנית:

א.א. כאלק	י. גולדין	ישראל מרגלית
אילה פאלון	יעקב מרגלית	ישראל מרגלית
ת"ז 5205826	ת"ז 55440267	ת"ז 147295
רח' נחמיה 3 ירושלים	רח' אליעזר הלוי 25 ירושלים	רח' יוסי 7 בני-ברק

המתכנן:

ולנסין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית רגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 02) ת"ז 30659844

תאריך: 11.11.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6378
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4100 ביום 2.10.99
 סמנכ"ל תכנון
 עו"ד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 6378
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6100 ביום 25.11.99
 עו"ד הועדה