

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 6396

שינוי מס' 4/98 לתוכנית מס' 1721

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 6369 שינוי מס' 4/98 לתוכנית מס' 1721 התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת. (להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
 א. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)  
 ב. גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100  
 כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 693 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי גאולים, דרך חברון מס' 117, גוש 30115, חלקה 16

שטח בין קואורדינטות אורך 170/960 ל- 170/900  
 לבין קואורדינטות רוחב 128/180 ל- 128/840

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.  
 ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה בחזיתו המזרחית של הבניין, בקומת הקרקע, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בחזית זו, בקומה א', בהתאם לנספח הבינוי וכקיים בשטח.  
 ג. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומות א-ג באגפו המזרחי של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.

ה. הגדלת זכויות הבנייה בשטח החלקה וקביעת 875.84 מ"ר מתוכם 772.04 מ"ר שטחים עיקריים.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**7. כפיפות לתוכנית:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1721 וההוראות שבתוכנית מס' 6396 זו.

**8. הוראות התוכנית:**

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1721 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטים להלן:

א. תותר תוספת בנייה בקומת קרקע באגפו המזרחי של הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה א' בבניין בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובהתאם לקיים בשטח.

ב. תותרנה תוספות בנייה בקומות א' ובי' באגפו המזרחי של הבניין לשם הרחבת יחיד קיימות בו בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ג. שטחי הבנייה המירביים הם 875.84 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

סה"כ	חלקי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
711.48	-	-	-	711.48	138.60	572.88	שטחים מעל למפלס ה-0.00
164.36	-	-	103.80	-	60.56	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
875.84	103.80	-	103.80	772.04	199.16	572.88	סה"כ

**הערה:**

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

ד. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות.

ה. גובה הבנייה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 6 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ח. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר בדיקת גז ראדון בקומת הקרקע.
2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:

א. שיקום הדרך הציבורית והמעבר הציבורי להולכי רגל הסמוכים לחלקה, במידה ויפגעו בעת הבנייה.

ב. פינוי פסולת בנייה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים בסיום העבודה.

ג. מסירת ערבות מתאימה, שתקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר ושתופקד לעת מתן רשיון הבנייה, ע"י מגישי התוכנית, להבטחת ביצוע המפורט לעיל.

3. תיאום עם רשות העתיקות

י. כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח תצופנה כל חזיתות הבניין החשופות מבטון, באבן טובזה, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שטח.

11. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצהוב חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכוסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

א. הועדה 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.

15. תשתית:

מגישי התוכנית 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.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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.

חתימת מגישי התוכנית:

ברסקי קלוד, ת.ז. 6744431  
דרך חברון 117, ירושלים. טלפון: 02-6735983

בן חמו מרדכי, ת.ז. 6749940  
דרך חברון 117, ירושלים. טלפון: 052-861827

מזרחי יהודית, ת.ז. 15012  
דרך חברון 117, ירושלים.

אבי נעם, ת.ז. 7045713  
דרך חברון 117, ירושלים.

חתימת בעלי קרקע:

*Handwritten signature*

ברסקי קלוד, ת.ז. 6744431  
דרך חברון 117, ירושלים. טלפון: 02-6735983

*בן חמו*

בן חמו מרדכי, ת.ז. 6749940  
דרך חברון 117, ירושלים. טלפון: 052-861827

*מזרחי יהודית*

מזרחי יהודית, ת.ז. 15012  
דרך חברון 117, ירושלים.

*אבי נעם*

אבי נעם, ת.ז. 7045713  
דרך חברון 117, ירושלים.

חתימת המתכנן:

*Handwritten signature*

אדריכל סלים סמאן, ת.ז. 8024609  
רח' תל חי 4, ירושלים. טלפון: 02-5637092

20/5/01

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס 60896  
 הועדה המחוזית להליטה כאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 13/01 ביום 19/01  
 סמנכ"ל תכנון אורי הועדה