



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6838 א'
תחום שיפוט ירושלים
שינוי לתכנית מס' 1150
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6838 א', שינוי לתכנית מס' 1150, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי לבנין מס' 1, מנחה למעט תוספות השטחים, קוי בנין, וקונטור הבנין, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

1404 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי' בית הכרם, רחי' החלוץ מס' 16,

5. מקום התכנית:

גוש 30149 חלקה 21

שטח בין קואורדינטות אורך - 218280 ל- 218350

לבין קואורדינטות רוחב - 631960 ל- 632020

עפ"י רשת ישראל החדשה

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 1 (רחי' החלוץ מס' 16)

כמפורט להלן, ובהתאם לנספח בינוי:

1. הרחבת מבואת הכניסה של דירה מס' 1 ותוספת מחסנים

לדירות 2, 3 בקומת הכניסה.

2. התרת תוספות בניה בקומה א' ו- ב' לשם הרחבות

3 יחיד קיימות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
 (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות ל- 92.32 מ"ר.
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1150 וההוראות שבתכנית מס' 6838 א' זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

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 אוקר עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1150 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 5

מיוחד:

- (א) תותרנה תוספות הבניה הבאות בבנין מס' 1:
1. תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה לשם תוספת מחסנים והרחבת מבואת הכניסה.
 2. תותרנה תוספות בניה בקומה א' ו- ב' לשם הרחבת יחיד קיימות.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות בבנין מס' 1 הם
92.32 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטח שרות (במ"ר)		במפלס 0.00 ומעליו
	מוצע	שטח עיקרי (במ"ר) מוצע	
92.32	21.16	71.16	

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין מס' 1 יהא 2 קומות מעל קומת כניסה
(סה"כ 3 קומות).

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(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) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר פיתוח והרחבת רח' החלוץ.
2. תנאי למתן היתר בניה לדירה מס' 2, יהא הריסה בפועל של המטבח המסומן בצהוב להריסה במפלס 2.72 + בתשריט ובנספח הבינוי.

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

10. חניה פרטית:

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחב והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר ותפץ.

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 (ולא 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 הוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת
החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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.

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 שיקבע על ידי
מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון
וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי
לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים
באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 
6.א

יעקב ביתן, רח' החלוץ 16 ירושלים 96261 ת"ז: 50629153 טל': 6528076

אסתר טל, רח' החלוץ 16 ירושלים ת"ז: 44085140 טל': 6513675

יאן מיסקין, רח' החלוץ 16 ירושלים ת"ז: 1238696 טל': 6514523

בעלים נוספים: משפ' ווייץ רח' החלוץ 16 ירושלים

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ש: 1393787 טל': 9933021 פקס': 5818637

מ.ר. 23156

9/11/04

תאריך:

