

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6413

שינוי 7/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6413, שינוי 7/98 לתכנית מס' 1358. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.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- 562 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גאולה, רח' עזרא מס' 35, גוש 30084 חלקה 34. שטח בין קואורדינטות אורך- 170615 ל- 170660 לבין קואורדינטות רוחב- 133210 ל- 133260. 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 בתזית דרומית של הבנין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת שלוש יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 (ה) הגדלת שטחי הבניה בשטח חלקה 34 בגוש 30084 ל- 1043 מ"ר.
 (ו) הגדלת מסי הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
 (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסת.

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' 6413 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזית דרומית של הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבת שלוש יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1043 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1043	132	93	39	911	331	580	

הערה לטבלה:

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

(ד) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות.

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

(ו) מסי יח"ד המירבי בבנין יהא 9 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(ט) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית היא הריסת הצריפים הקיימים בחלקה הדרומי של החלקה, והמיועדים להריסה בתכנית זו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(י) חלל גג הרעפים ישמש למערכות משותפות בלבד כמפורט בנספח מס' 1.

(יא) כל תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד.

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

11. מבנה וגדר להריסה:
 א. מבני הצדפים המותחמים בקו צהוב בתשריט בחלקה הדרומי של החלקה מיועדים להריסה ויתרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ב. יתרת המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויתרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

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

13. קולטי שמש

על הגג:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. תחנת שנאים:

(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. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

16. תשתית:

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: משה ברורמן / רח' עזרא 35 ירושלים טל': 5322276

שמואל דוידוביץ, רח' עזרא 35 ירושלים טל': 5383263

משה ברורמן, רח' עזרא 35 ירושלים טל': 5383263

בעלי קרקע נוספים: מרדכי ואסתר בוקשפן, חברת תורה ויראה, שלמה ולאה שטרנברג,
חברת שיכון רבינו יואל, הישיבה הגדולה עץ חיים, רון ביגון,
אברהם ורחל סטריק, מאיר ובלומה יורביץ.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 28156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 24.5.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 103.09
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 103.09 ביום 10.3.99
סמנכ"ל תכנון [Signature]
יו"ר הועדה [Signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 103.09
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 103.09 ביום 10.3.99
יו"ר הועדה [Signature]