

מחוז ירושלים

תכנית מס' 6421

שנוי 69/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 6421
שינוי מס' 69/98 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

2 מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית")
גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
גיליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1")

3 גבולות התוכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית

4 שטח התוכנית

כ- 293 מ"ר

5 מקום התוכנית

ירושלים שכונת שערי חסד רח' ישראל'ס מס' 12, גוש 30041 חלקה מס' 39.
שטח שבין קואורדינטות אורך - 170050.0 ל - 170000.0
לבין קואורדינטות רוחב - 131770.0 ל - 131810.0
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מחסנים לשם יצירת מחסנים וחדרי מכונות לטובת יחידות דיור הקיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' ואיחוד שתי יחידות דיור קיימות באותה קומה ליחידת דיור אחת הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת בינוי להשלמת קומה ב' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה קומה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות בנסיגה בשני צדדים, לשם יצירת יחידת דיור חדשה במקום זו שבוטלה בקומה א' בהתאם לנספח הבינוי.

- ו. קביעת שטחי בניה מרביים במגרש ל 704.85 , מתוכם 317.2 קיימים ו 387.65 תוספת.
- ז. הקומה במפלס +13.10 , הינה קומה חלקית המובלעת בחלל גג הרעפים ותבנה בנסיגה משני צדדים.
- ח. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור
- ט. הגדלת מספר קומות מרבי מ - 3 קומות, ל - 5 קומות מעל קומת מרתף .
(קומה עליונה מובלעת מתחת לחלל גג הרעפים)
- י. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

7 כפיפות לתוכנית

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תוכנית המתאר"), לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן. והוראות תוכנית מס' 6421 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 מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים 2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. יותר בינוי בקומת מחסנים (מפלס -2.25) לשם יצירת מחסנים וחדרי מכונות לטובת יח"ד בבניין הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. יותר בינוי בקומת קרקע במפלס 0.00 + הכל בהתאם לנספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. יותר בינוי בקומה א' במפלס +3.40 ואיחוד שתי יחידות דיור קיימות בקומה ליחידת דיור אחת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. תותר השלמת קומה ב' במפלס +7.00 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה קומה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ה. תותר תוספת שתי קומות עליונות בנסיגה בשני צדדים (מפלסים +13.10, + 10.05), לשם יצירת יחידת דיור חדשה במקום זו שבוטלה בקומה א' הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ו. שטחי הבניה המרביים הם 704.85 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
139.2				139.2	13.1	126.1	0.00
137.9				137.9	12.7	125.2	+3.40
130.6	7.5	7.5		123.1	83.3	39.8	+7.00
97.5	7.5	7.5		90.0	90.0		+10.05
74.15	3.15	3.15		71.0	71.0		+13.10
125.5	125.5	99.4	26.1				-2.55
704.85	143.65	117.5	26.1	561.2	270.1	291.1	

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

ח. מספר קומות מירבי לבנין יהיה 5 קומות מעל קומת מחסנים.

ט. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

י. מסי יחידות הדיור בבניין יהיה 4 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקיים, בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

יא. תותר הריסת המבנה הקיים בשטח התוכנית, או חלקים ממנו במידת הצורך, ובלבד שהמבנה החדש ייבנה בהתאם להוראות תוכנית זו, ונספח הבינוי.

יב. הבניין כולו לרבות החלק הקיים, יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

יג. תותר בניה של מרפסות זיזיות בחזית האחורית של הבניין (חזית צפונית) לצורך מרפסות סוכה, כמפורט בנספח מס' 1. שטח המרפסות הנ"ל לא יכלל במניין אחוזי הבניה.

יד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התוכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.

טו. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בשלבים.
טז. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:

[1] פינוי פסולת בניה מהאתר מידי יום לאתר מאושר על ידי עיריית ירושלים

[2] ריצוף מחדש ושיקום מדרגות סמוכות לחלקה במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה

[3] התקנת מסעד יד במדרגות בתוך החלקה.

[4] כל האמור לעיל יהיה על חשבון היזם ולהבטחת האמור תופקד ערבות מתאימה בעת קבלת רשיון הבניה.

- (2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (3) הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים במעטפת החיצונית של הבניין ללא שינוי בקווי הבניין, גובה הבניין, מספר קומות וחומרי בנין.

10 חניה פרטית

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

11 אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

12 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות המשופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, ובלבד שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים) .
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14 היטל השבחה.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לדרישות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין או שנתנה 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 כל עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים קו ביוב קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית 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:

יעקב פיינגולד ת.ז. 13387998 רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334
שמואל פיינגולד ת.ז. 1338800/4, רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334
אסתר פיינגולד ת.ז. 38787115 רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334
מרים פיינגולד ת.ז. 34200667 רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334

חתימת מגישי התוכנית:

מרים פיינגולד ת.ז. 34200667 רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334
אסתר פיינגולד ת.ז. 38787115 רח' רחל אימנו 17 ירושלים 93145, ט"ל: 02-5635334

חתימת המתכנן:

ראובני אדריכלים
רח' אפרתה 20 א'
ירושלים
ט"ל: 6727426

ראובני אדריכלים

תאריך: 10.4.88

