

687
08/19/05

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6421 א'
שינוי לתכנית מס' 6421
(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראת של תכנית מפורטת).

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 6421 א'.
שינוי לתכנית מס' 6421.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
וגיליון אחד של תכנית הבינוי 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 שבתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 293 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שערי חסד, רח' ישראל'ס מס' 12.
גוש: 30041 חלקה: 39.
שטח בין קואורדינטות אורך 220000 ל- 220050
ובין קואורדינטות רוחב 631775 ל- 631825.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. הסבת שטחים קיימים משטחי שרות למחסנים לשטח עיקרי לצורך הרחבת הדירה שמעל.
 - ב. קביעת שטחי בניה מירביים ל- 712 מ"ר מהם 658 מ"ר שטחים עיקריים ו- 55 מ"ר שטחי שרות.
 - ג. הגדלת מספר הקומות מ- 5 ל- 6 קומות כאשר 5 קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה- 0.00.
 - ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ה. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6421 א' זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על השטח ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6421 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותר בינוי בקומת מרתף (מפלס -2.25) לשם הסבת שטחי שרות מאושרים (מחסנים) לשטח עיקרי לצורך הרחבת הדירה שמעל, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. יותר בינוי בקומת הקרקע (מפלס 0.00) לשם בניית נישה מקורה לעגלת נכה ולבניית פרגולה מברזל בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. שטחי הבניה המרביים הם 711.68 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע	קיים	קיים	
124.39	28.21	-89.19	117.4	96.18	96.18	---	שטחים מתחת מפלס 0.00
587.29	26.35	---	26.35	---	---	560.94	שטחים מעל למפלס 0.00
711.68	54.56	-89.19	143.75	657.12	96.18	560.94	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 6 קומות גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מספר יחידות הדירור המרבי בבניין יהא 4 יחידות דירור, מודגש כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.
- ז. שלבי הביצוע:
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תאום עם האגף לתברואה בדבר:
 - פינוי פסולת בניה מהאתר מידי יום לאתר מאושר על ידי עיריית ירושלים.
 - ריצוף מחדש ושיקום מדרגות סמוכות לחלקה במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה.
 - התקנת מסעד יד במדרגות בתוך החלקה.
 - כל האמור לעיל יהיה על חשבון היזם ולהבטחת האמור תופקד ערבות מתאימה בעת קבלת רשיון הבניה.
 2. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 3. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים במעטפת החיצונית של הבניין ללא שינוי בקווי הבנין, גובה הבניין, מספר קומות וחומרי בנין.
 4. תאום פתרון לאוורור עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

10. **חניה פרטית:**
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לכניין בשטח.
11. **מדרגות להריסה:**
 המדרגות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
12. **אנטנת טלוויזיה ורדיו:**
 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
13. **קולטי שמש על גג:**
 א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. **תחנת שנאים:**
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בנפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור התכנון.
15. **היטל השבחה:**
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. **תשתית:**
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
 מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י 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 ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

u Gold

חתימות:

בעלי הקרקע:

גד דישי, עו"ד
GAD DISHI, ADV.
מס' רשיון 18480
ת.ד. 357, אכ"ל שבות נ'
052-3989389

1. שם: ג'פרי לי כהן. דרכון ארה"ב 160381047 חתימה:
2. שם: קרן אן כהן. דרכון ארה"ב 160073862 חתימה:
3. שם: קארי וכטל ת.ז.: 323641779 חתימה:
4. שם: רונלד וכטל ת.ז.: 323641761 חתימה:
5. שם: חוה הריס ת.ז.: 326940715 חתימה:
6. שם: קרדיטור פול דרכון בריטי: 016097263 חתימה:
7. שם: קרדיטור שרון דרכון ארה"ב: 700616859 חתימה:

ברק ארנסטוף עו"ד
BARRY D. ERNSTOFF Adv.
מס' רשיון 1911925
ת.ד. 19, א"י ירושלים 94138

מגישי התכנית:

1. שם: קרדיטור פול דרכון בריטי: 016097263 חתימה:
2. שם: קרדיטור שרון דרכון ארה"ב: 700616859 חתימה:

מתכנן:

אילן אפרת
יחידה 14
סל 93467

שם: אילן אפרת-אדריכלים ומתכנני ערים חתימה:
כתובת: רח' יהודה 14 ירושלים 93467
ת.ז. 505941
טל: 02-6734030 פקס 02-6718199 נייד: 052-3801989

שם: צבי רוזנבלום

כתובת: ת.ד. 2716 ירושלים 91026 טלפקס: 02-6222832

ת.ז. 059709691
חתימה: רונלד וכטל
תכנון אדריכלים
מ.ר. ה' 18/12
תאריך: דצמבר 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 12642
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 50705/12.05 ביום 12.05
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
פקדת תכנית מס' 12642
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 50705/12.05 ביום 12.05
יו"ר הועדה