

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקמי ירושלים
מכנית מס' א/6214
שינוי לתכנית מס' 2610 ו-2610א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' א/6214.
שינוי לתכנית מס' 2610 ו-2610א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של תכנית בינוי, 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-1,250 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת עין כרם, רח' כרמית מס' 68
מגרש מס' 3 ע"פ תכנית 2610א'.
שטח בין קואורדנטות אורך 215.900 ל-215.975
לבין קואורדנטות רוחב 630.300 ל-630.350
עפ"י רשת ישראל החדשה.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט הקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח פתוח ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף במפלס +686.94, תוספת מחסן במפלס +684.64 ותוספת חניה מקורה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-371.92 מ"ר ל-505.86 מ"ר.
 - ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ-2 קומות ל-2 קומות מעל קומת מרתף.
 - ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשה.
7. **כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבתכנית מס' 2610 ו-2610א' למעט ההוראות העומדות בסתירה
להוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליו נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2610 א' לגבי אזור מגורים, למעט, ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה של קומת מרתף במפלס +686.94 של מחסן במפלס +684.64 ושל חניה מקורה מעל המחסן במפלס +686.94, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 505.86 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
256.29	-	-	-	256.29	-	256.29	שטחים מעל למפלס ה-0.00
225.56	144.01	28.38	115.63	81.55	81.55	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
481.85	144.01	28.38	115.63	337.84	81.55	256.29	סה"כ

הערה:

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

- ג. מספר קומות מירבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת מרתף.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מספר יחיד בבנין יהא 1 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תהיה בהתאם לחומרי הגמר ולגוון חומרי הבניה הקיימים בבנין.
- ז. הבניה תהיה בהתף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אישור היתר הבניה הכולל פיתוח צמחיה כחלק מגמר הגג, ותוספת עציצים, ע"י הועדה לשימור אתרים בעיריה.
 2. ביצוע בדיקת ראדון במבנה המוצע. תוצאות הבדיקה יועברו לבקורת המחלקה לאיכות הסביבה. במידה ויתגלו תוצאות חריגות יש לפנות לחברה מקצועית לפתרון הבעיה. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עירית ירושלים.

- ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו קירות הבטון החשופים ועמודי המתכת הקיימים באבן.
 י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו העמודים של החניה באבן טבעי.

10. שטח ציבורי פתוח
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו לגבי שטח פתוח ציבורי שבתכנית מס' 2610.

11. עתיקות
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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

13. הפקעה
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. ביצוע התכנית
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה
 א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לסימון בתשריט.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוסת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג
 א. בגגות שטוחים תותר הצבה קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. תחנת שנאים
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ושאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

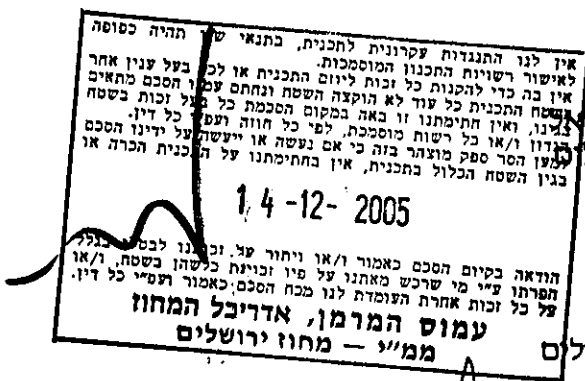
20. תשתית :

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 אחראי 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, וחשמל, ככל 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.



מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 5318870

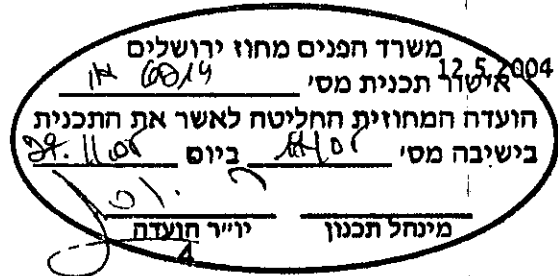
חתימת בעלי קרקע:

ד"ר יעקב ברוך
רח' הרצל 64, ירושלים
טל: 6526257

חתימת מגישי התכנית:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 5865218 - פקס 5711160
רשיון מס' 18638

חתימת המתכנן:



תאריך: 12.5.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11014
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1101 ביום 11.11.04
מינהל תכנון
יו"ר הועדה