

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר מק/6328 ב'.
שינוי לתכנית מספר 6328 א'.

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/6328 ב'.

שינוי לתכנית מספר 6328 א'.

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.774 (בדונם)

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: אבו טור.

רחוב בת-שבע. מספר: 1

גוש: 30018

חלקה: 41 חלקי חלקה: 48

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221550 לבין 221600

רוחב: בין 630200 לבין 630250

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250.

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, מספר קומות וקווי בניין.

לעת מתן היתר בניה יותרו סטיות מנספח הבינוי, ובתנאי שיקבלו את הסכמת אגף

מהנדס העיר בעיריית ירושלים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים

מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין

בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה

ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית

- א. מהות התכנית: שינוי בקווי בניין מאושרים וקביעת בינוי חדש למגרש, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בחלקה.
- ב. קביעת הבינוי הבא בשטח: תוספת אגף, ותוספת בנייה מעל בניין קיים בהתאם לנספח הבינוי, הכל ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח, ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועץ לעקירה.

4. יח לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 6328 א' ו-1066, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר מק/6328 ב', זו.

5. אזור מגורים 1:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זאת וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6328 א' לגבי אזור מגורים 1, בשינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור עם איקס שחור עליהם מבוטלים בזאת.
 - ג. מודגש בזה כי התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות המאושרות בתכנית מס' 6328 א'.
 - ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
 - ה. הוראות בינוי ופיתוח:
 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. בצמוד לחניון התת-קרקעי יבוצע מילוי באדמת גן בעומק של 1.5 מ' למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מספר 1.
 4. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין אפס למגרשים סמוכים (למעט דרך).

6. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח התכנית. 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.

7. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

8. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6. דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.

7. חניה:

א. החניה תהיה תת קרקעית או עילית או מקורה, כמצוין בנספח מס' 1.

ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. גדר/ מבנה/ להריסה:

הגדר והמבנה המתוחמים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה. ההריסה תבוצע על פי דרישת מהנדס העיר או מחלקת הנכסים או מחלקת התשתיות בעיריית ירושלים. ההריסה תבוצע ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, וזאת כתנאי לקבלת אישור איכלוס לחלקי הבניין החדשים (טופס 4).

9. עצים לעקירה, עץ לשימור:

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5 ה'- 4 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 9 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום חידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

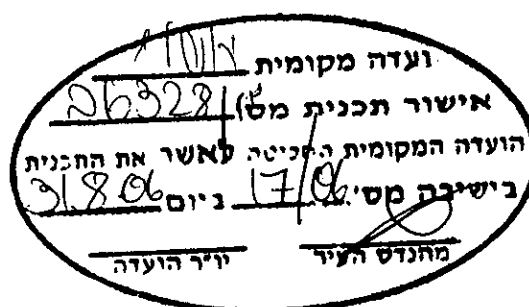
ד. תאום עם וועדת השימור העירונית בדבר שימור המבנה המקורי הקיים ועצים קיימים בחלקה.

פרטים:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע) וככלל יש לציין את כל שמות ופרטי בעלי הזכויות בקרקע ולהחתיים לפחות 50% מהם.					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
קביליו	עדי סודאני, עו"ד		רח' בת-שבע 1	0544-242422	
עיריית ירושלים	רח' בן יהודה 34, מגדל חעיר		כיכר ספרא 1	02-6297777	
	ת.ד. 2658, ירושלים 91026				
	י"ר 257999 (רג. סווי) פקס: 246488				

מגיש התכנית:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
קביליו	נעמי		רח' בת-שבע 1	0544-242422	
	עדי סודאני, עו"ד				
	רח' בן יהודה 34, מגדל חעיר				
	ת.ד. 2658, ירושלים 91026				
	י"ר 257999 (רג. סווי) פקס: 246488				

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
לוטנר	חיים		יד חרוצים 4, ירושלים	02-6736471	lb@lotner-bergman.co.il
לוטנר ברגמן	אדריכלים בע"מ				
	רח' יד חרוצים 4, ירושלים 93420				
	טל: 02-6736470, פאקס: 02-6736470				
	lb@lotner-bergman.co.il				
	ח.פ. 512722885				



תאריך: 17.9.06