

109623

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 6662

שינוי לתכנית מס' עמ/9
שינוי לתכנית מס' 2639

1 שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6662,
שינוי לתכנית מס' עמ/9,
שינוי לתכנית מס' 2639
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן : " התכנית ")

2 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : **הוראות התכנית**)
גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן : **התשריט**)
גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח שטח הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן : **נספח בינוי 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- 477.00 מ"ר.

5 מקום התכנית :

ירושלים, שכונת ואדי ג'ו,
רחוב אל - יעקוב.
גוש: 30057. חלקה: 24

שטח בין קואורדינטות אורך מ- 222200 ל- 222250,
לבין קואורדינטות רוחב מ- 636750 ל- 636780.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית :

- א' שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ב' קביעת בינוי חדש כתוספת לבנין הקיים בשטח החלקה מס' 24.
- ג' קביעת קווי בנין חדשים.

- ד' קביעת זכויות בניה מרביות בשטח החלקה וקביעתן ל- 607.31 מ"ר.
- ה' קביעת מס' היחידות הדיור המקסימליות בחלקה, ל- 3 יח"ד.
- ו' קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח החלקה 24.
- ז' קביעת גבה מקסימלי לבניין כפי שמופיע בנספח הבנוי מס' 1.
- ח' תנאים להיתר בניה.

7 כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית עמ/9, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2639, וההוראות שבתכנית מס' 6662 זו.

8 הוראות התכנית :

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

9 אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים בצבע שחור באלכסון, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית עמ/9, למעט ההוראות העמדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א' תותר בנית תוספות הבניה למבנה הקיים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 בתחום הקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב' שטחי הבניה המרביים הם: 607.31 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן :

| טבלת סיכום שטחים | | | | | | | | | |
|------------------|-------------------------|-------|--------|-------------------------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|
| מפלס | שטח עיקרי (מ"ר) | | | שטחי שירות (מ"ר) | | | סה"כ (מ"ר) | | |
| | מאושר רשיון מס' 97/50.0 | מוצע | סה"כ | מאושר רשיון מס' 97/50.0 | מוצע | סה"כ | מאושר רשיון מס' 97/50.0 | מוצע | סה"כ |
| - 3.12 | | 7:00 | 7.00 | 28.00 | 123:60 | 151.60 | 28.00 | 130:60 | 158.60 |
| + 0.00 | 123.75 | 17:20 | 140.95 | | 7:50 | 7.50 | 123.75 | 24:70 | 148.45 |
| + 3.12 | 114.13 | 26:90 | 141.03 | | 7:50 | 7.50 | 114.13 | 34:40 | 148.43 |
| + 6.24 | 114.13 | 26:90 | 141.03 | | 7:50 | 7.50 | 114.13 | 34:40 | 148.43 |
| + 9.36 | | | | | 3:20 | 3.19 | | 3:20 | 3.20 |
| סה"כ | 352.01 | 78.00 | 430.01 | 28.00 | 149:30 | 177.30 | 380.01 | 227:30 | 607.31 |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- ג' מס' הקומות לכל הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף וחדר מדרגות ומעלית.
- ד' גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי מס' 1.
- ה' מס' היחידות הדיור בכל הבניין יהא 3 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו' הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז' התכנית הפיתוח שטח כפי שמופיע בנספח הבינוי מס' 1, היא רק מנחה, ותוכנן סופית טעון אישור מהנדס העיר, כאשר תוגש בקשה להיתר בניה.

10 תנאים להיתר בניה:

- א' תנאי להיתר בתחום המגרש הינו ביצוע ההריסות, המסומנות בצהוב בנספח הבינוי, ליצירת פתחי נגישות לחניה במפלס 3.12 -.
- ב' תנאי לטופס 4 יהיה דיפון והקמת גדר קבועה בגבולות המגרש.

11 חניה:

החניה תהיה מקורה הכל כמצוין בנספח בינוי מס' 1.

12 אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13 קולטי שמש על הגג :

הפתרון התכנוני 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 במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15 היטל השבחה :

- 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.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או אמוד 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 יתקנו 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 ובין 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 :

שם: בקרי דוכפילי
בקרי יעקוב דארי

ת.ז.: 08008544-2
08080389-4

כתובת: ת. ד. 20300, מזרח ירושלים

טלפון: 02-6274889, 02-6272852.

..... חתימה:

..... חתימה:

חתימת המתכנן :

שם: ב. ד. יעד לפתרונות אדריכלים בע"מ

עמליה ביכובסקי, אדריכלית ומתכננת ערים

עמליה ביכובסקי
אדריכלית ומתכננת ערים
רשיון מס' 28582

רשיון מספר: 28582

כתובת: רח' אברבנאל 26, ירושלים, 92477.

טלפון: 02-5663777

פקס: 02-5661753

