

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 6280 ב'שינוי לתכנית מס' 62801. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6280 ב' שינוי לתכנית מס' 6280.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.639 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הבוכרים,
- רח': אבינדב (פינת רח' אברהם תלמודי), בית מס': 3
- 1.4.2 גוש 30084 חלקה: 129 (בשלמות),
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין- 220940 לבין- 221000
- רוחב: בין - 633400 לבין- 633450
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 6 דפי תוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.3 נספחים:
- 2.3.1 תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 .
- התכנית כוללת:
- בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח בהיבטים של מיקום חדש למדרגות כניסה בחזית דרום מערבית, מעברים, שינוי מיקום חניות, גינון.
- התכנית הינה מחייבת לנושאים של קווי בנין, מרווחים מזעריים בין העמודות המוצעות, מס' קומות של העמודות המוצעות, מס' יח"ד מירבי, קירות ללא פתחים בחזית דרום מערבית.
- 2.4 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין

בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים
בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המגבילות
יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

מסמכי רקע נלווים:

2.5

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי
התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרת התכנית:

מהות התכנית: תוספות בניה בקומה א' בחזית דרום מערבית
להרחבות דיור, וביטול מרפסות פנים בקומות א', ב', ג', הכל לשם
הרחבת יח"ד קיימות.

3.1

שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.2

קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית דרום מערבית בקומה א'
להרחבות דיור לדירות הקיימות בקומה זו.

3.3

ביטול מרפסות פנימיות וצירוף שטחן לשטחי יחידות דיור קיימות
בקומות א', ב', ג'.

3.4

קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 276 מ"ר, מהם 175 מ"ר
שטחים עיקריים ו- 101 מ"ר שטחי שירות.

3.5

קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

3.6

שינוי מיקום חניות מאושרות ומדרגות כניסה חיצונית ליח"ד
קיימות בקומה א', כמפורט בנספח הבינוי.

3.7

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8

קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

3.9

קביעת הוראות בגין גדר, מדרגות ומרפסות להריסה.

3.10

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות
השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 6280, במקרה של סתירה בין
ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע והכניות בינה מסכמת:

5.1

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (במ"ר)										מס' יח"ד ע"יפ	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
סה"כ	קומות		מס' קומות	שטחי שרות		שטחי בנייה עיקריים		במפ"ל 0.00 ומעליו	מתחת למפ"ל 0.00	מעל מפ"ל 0.00	0.639	129	אזור מגורים מיוחד	
	מאושר ע"יפ	מוצע		מאושר ע"יפ	מוצע	מאושר ע"יפ	מוצע							
276	1035	---	6	101	135	175	900	0.00	---	59%				
---	327	---	---	---	327	---	---	מתחת למפ"ל 0.00						
276	1362			101	462	175	900	סה"כ						
סה"כ מאושר ומוצע	1638			סה"כ שטח שירות	563	סה"כ שטח עיקרי	1075							

הערך לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (התשע"ב - 1992).

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. יותרו הבינויים הבאים:
 - א. תוספות בניה בקומה א' בחזית דרום מערבית לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 - ב. ביטול מרפסות פנים בקומות א', ב', ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. לא תותר פתיחת פתחים בקירות בחזית דרום מערבית.
 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים לכל יח"ד בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- * לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - * גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 10 יח"ד וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

* קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין (לרבות בין קווי הבנין המוצעים לעמודות) ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6. חניה:

6.1 מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. החניה תהיה עילית כמפורט בנספח הבינוי. ראה סעיף 8.1.2 להלן.

7. גדר, מדרגות ומרפסת להריסה:
הגדר המדרגות והמרפסת המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

8. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 7 (גדר מדרגות ומרפסת להריסה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 8.1 אישור מהנדס קונסטרוקציה לגבי תוזק ויציבות העמודים המוצעים בקומת הקרקע, וחיזוקים נדרשים במידת הצורך.
- 8.2 תאום עם אגף תושי"ה לנושא פתרונות החניה הנדרשים.
- 8.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיזוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, מעברים, ריצוף, גינון, נטיעת עצים בגבול הדרום מערבי של החלקה.
- 8.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה

עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
15.05.2007
הרשמי
ת.ד. 23156



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

בן ליש אמנון, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 24398760 טל: 5324004
בעלי קרקע נוספים:

ליברמן מלכה, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 796144

ברוורמן צבי ודבורה, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 55923502, 56070907

וילוזיני בנימין ונילי, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 55650758, 56553167

גרוסגליק מרדכי וחנה, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 52885035, 52646817

רוזנטל אפרים, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 32784837

שבדרון אסתר צביה, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 32997199

ויזל יהושע צבי ויהודית, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 24135204, 14749022

שרגא אייל ויוכבד, רח' אבינדב 3 ירושלים ת"ז: 38785499, 33528241

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 2628
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2628 ביום 14.9.06
יו"ר הוועדה

מינהל ומתן
תאריך: 15.5.07