

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 6265 א'שינוי לתכנית מס' 62651. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6265 א' שינוי לתכנית מס' 6265.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.723 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הבוכרים
- רח': ישא ברכה, בית מס': 41 (פינת רח' יחזקאל)
- 1.4.2 גוש 30085 חלקה 43,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין- 220900 לבין- 220950
- רוחב: בין- 633100 לבין- 633175
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100.

2.2 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 והנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- 2.3 מסמכי רקע נלווים :
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית.
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3.2 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
3.3 קביעת בינוי עבור :
א. תוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
ב. תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 240 מ"ר, מהם 217 מ"ר שטחים עיקריים ו- 23 שטחי שרות.
3.5 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור .
3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות ל - 4 קומות מעל קומת מרתף.
3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3.9 קביעת חזית מסחרית.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 6265 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:
 הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

שטחי בניה עיקריים	שטחי שירות	מס' קומות		שטחי בניה נמיס' ומס' קומות מאושרים (מז"ר)		שטחי בניה עיקריים	שטחי בניה נמיס' ומס' קומות מאושרים (מז"ר)	שטחי בניה נמיס' ומס' קומות מאושרים (מז"ר)	מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
		מז"ר	מס' קומות	מז"ר	מס' קומות							
מאושר	מז"ר	מז"ר	מס' קומות	מז"ר	מס' קומות	מז"ר	מס' קומות	מז"ר	23	0.723	43	אזור מגורים מיוחד
217	943	1	3	---	44	217	899	שטחים / קומות מעל מפלס 0.00				
23	273	---	1	23	105	---	168	שטחים / קומות מתחת למפלס 0.00				
240	1216	1	4	23	149	217	1067	סד"כ				
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ					
1456	5	17	1284									

תערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה לתוספת בניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"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 בניה ופיתוח:

1. יותרו תוספות בניה לבנין הקיים כמפורט להלן:

א. תוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות.

ב. תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

2. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

תוספת הבניה על הגגות תבוצע לכל יח"ד בנפרד

5.4 סטיה ניכרת:

* 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.

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

* מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב 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.

המבנה והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. מבנה ומדרגות

להריסה:

8. חזית מסחרית:

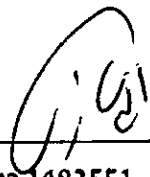
החזית של הבנין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

9. תשתית:

יותר לרתום כבלי חשמל לבנין במידת הצורך, לצורך הרכבת הקלה.

10. תנאים למתן**היתר בניה:**

- בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (הריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:
- 10.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 10.2 תיאום עם הצוות המלווה למערכת הסעת המונים לעת ביצוע הסדרי התנועה.
- 10.3 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תיק קדם תיעוד.
- 10.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, גינון ונטיעות.
- 10.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או 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.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: _____
 ירון אליאסזאדה, רח' ישא ברכה 41 ירושלים ת"ז : 1482551 טל': 5821346

בעלי קרקע נוספים:

פנחסי דוד, ת"ז : 67545

פנחסי פנחס, ת"ז : 197550

בנימין זילפה, ת"ז : 30983981

פנחסי משה, ת"ז : 108829

פנחסי אהרון, ת"ז : 197630

רוסו צביה, ת"ז : 70910

אבני פנינה, 589212

אליאסזאדה אורן, 052819364

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רש"ד מ"ט - 23156

חתימת המתכנן :

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

תאריך : 15.6.08

