

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6280
שנוי מס' 3/98 לתכנית מס' 3276
(שנוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6280, שנוי 3/98 לתכנית מס' 3276.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 250: ו(להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100: ו(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 - 639 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' אבינדב מספר 3 פינת רח' אברהם תלמודי
גוש 30084 חלקה 129

שטח בין קואורדינטות אורך 171050 ל - 171000
לבין קואורדינטות רוחב ל - 133500 ל - 133450

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת חניית ותוספת מחסנים בקומת המרתף בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל - 1,362 מ"ר

- ו. הגדלת מס' הקומות המרכי מ - 3 קומות ל - 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בגג הרעפים) מעל קומת מחסנים וחניה.
 ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 ח. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276, והוראות שבתכנית מס' 6280 ז.

8. הוראות התכנית:

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

9. איזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת של שתי קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לשם תוספת 2 יח"ד, הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. תותרנה תוספות בנייה בקומת המרתף לשם תוספת מחסנים וחניות כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ג. שטחי הבנייה המרביים הם 1,362 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר	
1,035	345	690	135	40	95	900	305	595	במפלס 0.00 ומעליו
327	60	267	327	60	267				מתחת למפלס 0.00
1,362	405	957	462	100	362	900	305	595	סה"כ

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.

ד. מס' קומות מרבי יהא 5 קומות (קומה 5 מובלעת בגג רעפים) מעל קומת מחסנים וחניה.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 10 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.

י. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תוספת שלושה מקומות חניה נוספים.

10. גדר ומדרגות:

המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט להריסה, מיועדות להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

11. חניה פרטית:

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

ב. מקומות החניה הפרטיים יתוכננו ויבוצעו כמפורט בנספח מס' 1.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. 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.

14. 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 ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תיגבה 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.

16. 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 מרכיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו 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 תקון כולל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובן תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע :

אולשטיין גדליה
ת.ד. 43132
ירושלים
טלפון: 02-6519005

גרוסגליק מנחם
רח' אבינדב 3
ירושלים
טלפון: 02-5826281

חתימת מגישי התכנית:

אולשטיין גדליה
ת.ד. 43132
ירושלים
טלפון: 02-6519005

גרוסגליק מנחם
רח' אבינדב 3
ירושלים
טלפון: 02-5826282

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6280
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 6.9.00
יו"ר תכנון

משה קומסקי
רח' הלל 16
ירושלים 94581
טלפון: 02-6251158

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6280
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9100 ביום 21.9.00
יו"ר הועדה

תאריך: מאי 2000