

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6616 א'

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1424

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 6616 א', שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1424, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 741 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת גבעת המבטר, רח' מיצרי טיראן מס' 5. גוש : 30657, חלקה : 151.
שטח בין קואורדינטות אורך 222100 ל- 222175
לבין קואורדינטות רוחב 634400 ל- 634450
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - א. שינוי יעוד שטח אזורי מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 4.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבניין מס' 1, שבתחום חלקה מס' 151, לשם הרחבת יח"ד קיימת בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת מס' קומות בבניין 1 מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 499.69 מ"ר.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1424 וההוראות שבתכנית מס' 6616 א' זו.

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

9. אזור מגורים 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1424 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותר בניית קומה עליונה במפלס +6.10 בבניין 1, שבחלקה מס' 151, לשם הרחבת יחיד קיימת באותו בניין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 499.69 מ"ר, כמפורט בטבלאות שלהלן:

בניין מס' 1	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
במפלס 0.00 ומעליו	211.40	78.63	290.03				290.03
מתחת למפלס 0.00				14.80		14.80	14.80
סה"כ	211.40	78.63	290.03	14.80		14.80	304.83

בניין מס' 2	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
במפלס 0.00 ומעליו	180.06		180.06				180.06
מתחת למפלס 0.00				14.80		14.80	14.80
סה"כ	180.06		180.06	14.80		14.80	194.86

סה"כ בחלקה	391.46	78.63	470.09	29.6	29.6	499.69
------------	--------	-------	--------	------	------	--------

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (התשנ"ב - 1992).

- ג. מס' קומות מירבי לבניין מס' 1 יהא 3 קומות ובבניין מס' 2 יהא 2 קומות.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחיד בבניין מס' 1 יהא יחידת דיור אחת ובבניין מס' 2 יהא 1 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

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

11. אנטנות
טלויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר
הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק
אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. 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.

14. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה
המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום
בהתאם להוראות החוק.

15. 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 מרכזיית-תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל
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 ע"י עיריית
ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל
נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו
מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכו', הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

