

28/7/01 (הנל)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6892

שינוי מס' 3 / 99 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6892, שינוי מס' 3/99 לתכנית מס' 1358. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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- 432 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' נחמיה מס' 10, גוש 30084, חלקה 21, שטח בין קואורדינטות אורך: 220600 מזרח - 220500 מערב. ובין רוחב: 633275 דרום - 633325 צפון. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בשלוש הקומות הראשונות בבניין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה חלקית לבנין לשם הוספת 1 יחידת דיור בבניין בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ה. הגדלת מספר קומות מירב מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ו. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 762.45 מ"ר, כולל שטחי שרות.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6892 זז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים בנקרא 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבניה הבאות בבנין:

- (1) תותרנה תוספות בניה בשלוש הקומות הראשונות בבנין (מפלס 1 - 0.00; נופלס 2 - 3.30 + ; מפלס 3 - 6.60 +), לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות.
- (2) תותר תוספת קומה עליונה (מפלס 4 - 9.60 +) חלקית לשם תוספת 1 יחידת דיור.

כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום:

ב. שטחי הבניה המידכיים הם 750.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ בנו"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
15.75	15.75	15.75	-	-	-	-	מתחת למפלס 0.00
744.70	44.00	44.00	-	702.70	254.70	448.00	מעל למפלס 0.00
762.45	59.75	59.75	-	702.70	254.70	448.00	סה"כ

הערה לטבלה:

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

ג. מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות, מעל קומת חניה.

ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

- ה. מספר יח"ד בבניין זה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר ל- 6 יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. חלק מהיתר הבניה של התוספת בחזית הצפון מזרחית בקומה הראשונה יכלול ציפוי באבן של התוספת.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- ח. הבניה באגף האחורי להרחבות דיור תבוצע בהינף אחד.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
- (1) תאום עם המ' להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
(2) תאום עם מ' דרכים.
- י. שטח הגג ישמש למתקנים משותפים לכל דיירי הבניין ותובטח גישה חופשית אליו, כמפורט בנספח מס' 1.
10. חניה פרטית:
- הועדה המקומית תהיה השאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
12. קולטי שמש על הגג:
- א. בשטח הגג המיועד לכך תותר הצבת קולטים לדודי שמש.
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 מחב' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. היטל השבחה:
- א. הוועדה 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.
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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (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 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 יוזמי ומגישי התכנית:

פרנקל אלקה, ת.ז. 051931814
רח' נחמיה מס' 10, שכ' כרם אברהם, ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

- (1) פרנקל אלקה, ת.ז. 051931814
- (2) פרנקל אליעזר, ת.ז. 01197977
- (3) שור יוחנן, ת.ז. 5457491
- (4) דינוביץ יעקב, ת.ז. 79443
- (5) בוקסנבוים מרים, ת.ז. 34553164
- (6) סאלאווייציק אשר, ת.ז. 59293670

חתימת המתכנן:

גדעון חדלפ, אדריכל, מ.ד. 34141
רח' יפו 65, ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 2892
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 11/02 ביום 25/11/02
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: י"ח תמוז תשס"א (9.7.01)
י"א סיון התשס"ב (22.5.02)