

מחוז ירושלים
מרכז תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6478
שינוי מס' 3/1998 לתכנית 3770
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1.

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 6478.
שינוי מס' 3/1998 לתכנית מס' 3770.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית").

מסמכי התכנית:

2.

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: "הוראות התכנית").

גיליון של תשריט הערוך בק"מ 1:250
(להלן: "התשריט").

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:100
(להלן: "נספח מס' 1").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4.

587 מר'.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גאולים (בקעה), רחל לוי 9
גוש: 30014
חלקה: 32

שטח שבין קואורדינטות אורך 220887 ו-220923
לבין קואורדינטות רחב 629417 ל-629448.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) קביעת בינוי להקמת בנין בהתאם לנספח בנ"ו וכקיים בשטח.
- (ב) קביעת שטחי הבניה המרביים להקמת הבניין, כאמור.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים להקמת הבניין כאמור, בהתאם לקיים בשטח.
- (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) התרת השימוש במבנה 2 למגורים ומרפאה.
- (ו) קביעת חזיתות לציפוי באבן.

7. מסיפות לתכנית:

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו לה מעת לעת, ההוראות שבתכנית מס' 3770 וכן ההוראות שבתכנית מס' 6478 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא את פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה וישנם סתירות בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות הבאות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) יותר שימוש בבניין קיים בשטח חלקה 32 בגוש 30014, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום וכקיים בשטח.

(ב) מס' הקומות המרבי להקמת הבניין כאמור, הוא 2 קומות (קומת קרקע וקומת עלית גג) כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המרביים לבניין החדש שכאמור יהיה סה"כ 22.83 מר'. שטחי הבניה כאמור מהווים שטחים עיקריים.

(ד) מגישי הבקשה להיתר יחויב בציפוי המבנה נשוא הבקשה באבן מסותתת. הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.

(ה) השימושים המותרים במבנה המוצע בתכנית זאת יהיו בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לאזור מגורים 1 ובכפוף למגבלות המפורטות בתכנית מס' 3770.

(ו) מס' הקומות המרבי להקמת המבנה כאמור הוא 4 קומות כמפורט להלן, כקיימים בפועל, כמסורטטים בהיתרי הבניה וכמפורט בנספח הבינוי:

1. קומה תחתונה ומסד (מרתף).
2. קומת קרקע.
3. קומת ראשונה.
4. קומת עלית גג.

(ז) שטחי הבניה המרביים למבנה החדש שבחלקה 32 שבגוש 30014 יהיה סה"כ 40 625 מר'. שטחי הבניה כאמור מהווים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
-----------------------	--------------------	-----------

סה"כ	מרצע	קיים	סה"כ	מרצע	קיים	סה"כ	מרצע	קיים	
465.10	22.83	442.27	25.00	—	25.00	442.10	22.83	419.27	שטחים מעל למפלס ה- 0.00 -+
160.30	—	160.30	106.00	—	106.00	54.30	—	54.30	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 -+
625.40	22.83	605.57	131.00	—	131.00	496.40	22.83	473.57	סה"כ

הערות לטבלה:

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

10.

הוראות לגבי הבנייה באבן (על פי תקנון תכנית בניין עיר 3770):

10.1 הבנייה תהא מאבן מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת מהנדס העיר.

10.2 כחלק מהיתר הבנייה יצורפו פרטים בק. מ. 1:10 של פרטי קצה הגג,

הקיר, פרטי פתחים אופייניים, (חזית, חתך, ותכניות), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת הבניין וכו'.

10.3 אבני הפינה, הן בפינות הקירות והן בחשפי הפתחים יהיו ברוחב של 15.

סמ' לפחות.

גם אבני פינה כנ"ל.

10.4 אבן קודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית ברוחב 8

סמ'.

10.5 כל הכיחול בבניין יהיה בגווני האבן, ובמקרה של תוספות ע"ג בניין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

11. הערה:

מהדגש בואת כי כל בני כל הוראות תכנית מס' 3770, שלא שונה במפורש בתכנית, מס' 6478 זו, ממשיכות לחול.

12. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה למבנה בשטח.

13. אנטנה טלוויזיה ורדיו:

תברצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

בגנות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דודים).

15. תחנת שנאיפ:

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 ו/או בחלק מהמבנה בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל ההשבחה לרשות המקומית המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

מגיש התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או תא ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכן כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: "עבודות התשתית"), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגיש התכנית יעתיקו ו/או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על יד 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, וכיו' הנמצאים באותו שטח.

18. חתימות:

(א) בעלי הקרקע:

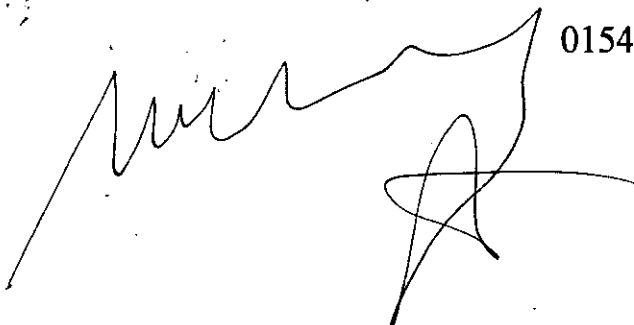
1. לנגביים מרסל ת"ז:
לנגביים תמר ת"ז:
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל': 02-6733763

2. שוורץ אליעזר ת"ז:
שוורץ כרמלה ת"ז:
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל': 02-6733569

3. ענבר צבי ת"ז: 1495802-9
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל':

4. הלנה שטרן ת"ז: 1240832 מל"ס שטרן
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל': 02-6718717

5. אריאלה מילר ת"ז: 01548249-0
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל': 02-6715671



(ב) מגישי התכנית:

אריאלה מילר - ת"ז: 01548249-0
רח' לוי 9 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93628
טל': 02-6715671

(ג) המתכנן:

גיאולן וואלף / אריאל
ג. 7873 ירושלים 91078
טל': 02-5335336
פקס: 02-5335287
ג.א: 06885370-4

תאריך:

יום ראשון

יד באלול תשס"א

2 בספטמבר 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6478
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7601 ביום 8.9.01
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6478
הועדה המחוזית החליטה להפסיק את התכנית
בישיבה מס' 8102 ביום 18.6.01
יו"ר הועדה