

1050455

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/6528

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 5335

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' מק/6528, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 5335 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 105 מ"ר (שטח מדוד).
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקוד ברוך, רח' נבון מס' 21, גוש 30072 חלקה מס' 13 שטח בין קואורדינטות אורך 220.125 - 220.160 שטח בין קואורדינטות רוחב 632.710 - 632.725 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. התרת שינויים פנימיים בתוך מעטפת הבניין, לרבות מתן אפשרות שימוש בחלל גג רעפים למגורים, והתרת שינויים בחזיתות הבניין. הכל לשם תוספת יחידת דיור חדשה, ללא הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטח.
ב. קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת.
ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
ה. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
ו. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מיחידה אחת לשתי יחידות.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 5335, וההוראות שבתכנית מס' מק/6528 זו.
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 מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 5335 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. יותרו שינויים פנימיים בתוך מעטפת הבנין, לרבות מתן אפשרות שימוש בחלל גג רעפים למגורים, והתרת שינויים בחזיתות הבנין, הכל לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח מס' 1.

ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו נקודה בטוש שחור. תותר הקמת מרפסת זיז בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים המאושרים לחלקה מס' 13 שבגוש 30072 בתכנית מס' 5335 הם: 313 מ"ר (מתוכם - 270 מ"ר שטחים עיקריים ו- 43 מ"ר שטחי שרות).
תכנית מק/ 6528 זו מנצלת חלק מהשטחים הנ"ל, בהתאם לטבלה שלהלן:

שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
יזורה לא מנוצלת	סה"כ מוצע	סה"כ מאושר	יזורה לא מנוצלת	סה"כ מוצע	סה"כ מאושר	
23	20	43	- 7.5	200.5	193	במפלס 0.00 ומעליו
			+ 9.9	67.1	77	מתחת למפלס 0.00
23	20	43	+ 2.4	267.6	270	סה"כ

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.
יותר ניצול יתרת זכויות הבניה, בכפוף לאישור היתר בניה כחוק.

- ד. מס. קומות מירבי לבנין יהיה 4 קומות.
- ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.
- ו. מס' יחידות הדיור בחלקה יהיה 2 יח"ד.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, בעיבוד תלטיש אוטובזה, מוטבה או חמי, מסוג וגוון כדוגמת האבן הקיימת. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה או באבן פראית. גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.
- ח. הפתחים של הבניה המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין, וכמפורט בנספח הבינוי.
- ט. תותר בניה של מדרגות מיצוניות ליחידת הדיור החדשה, כמפורט בנספח הבינוי. שטח המדרגות לא ייכלל במניין אחוזי הבניה.
- י. תותר תוספת של מרפסת זיזית בחזית המערבית, בדומה למרפסת המאושרת שבחזית המזרחית (עפ"י תב"ע מס' 5335), בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו-נקודותיים בטוש אדום.
- יא. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- יב. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים בחזית המערבית של המבנה המוצע, לעת מתן היתר בניה.

10. מבנה להריסה :

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, וזיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. הערה : כל יתר הוראות תכנית 5335, שלא שונו במפורש בתכנית מק/ 6528 זו, ממשיכות לחול.

12. חניה :

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם.
- ב. כל מקומות החניה, הדרושים לכלי הרכב עבור תוספת יח"ד החדשה, על פי התקן שייקבע בעת מתן היתר בניה עבור הבניין שיוקם בחלקה 13 בגוש 30072, יוכשרו ויותקנו כפועל קודם הקמתו של הבניין, או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף ב' שלעיל יבוצעו בחניון הציבורי "כי"ח מערב", (להלן: החניון הציבורי).
- ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 13 בגוש 30072, אשר ברח' נבון מס' 21 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העיריה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למס' מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור יח"ד החדשה שתתווסף לקיים בחלקה. הסכומים ישולמו לעיריה לאחר אישורה של תכנית זו, ולא יינתן היתר לביצוע עבודות בחלקה הנ"ל, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- ה. החניון הציבורי "כי"ח מערב" שייבנה, הוא חניון עירוני ציבורי הפתוח לקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

13. קולטי שמש על הגג : א. תותר הצבת קולטי שמש על הגג האופקי שבמרכז המבנה, כמפורט בנספח מס' 1, וללא דוודים.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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. תחנת שנאים :

א. הועדה המקומית תגבה 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.

15. היטל השבחה :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לדבות 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 וכדו' (להלן-עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

16. תשתית :

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 תיקון וכל נזק שייגרם לדורך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לדבות קו מים/ביוב/חשמל, ככל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע 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 הקרקע :

ח. שנק
ח. שנק

חנה שנק, רח' דיסקין 15/40 ירושלים
ת.י. 894402 טל. 02 - 5664324

יונתן שנק, רח' דיסקין 15/40 ירושלים
ת.י. 30475047 טל. 02 - 5664324

חתימת מגישי התכנית :

ח. שנק
ח. שנק

חנה שנק, רח' דיסקין 15/40 ירושלים
ת.י. 894402 טל. 02 - 5664324

יונתן שנק, רח' דיסקין 15/40 ירושלים
ת.י. 30475047 טל. 02 - 5664324

חתימת המתכנן :

ראובני אדר'
רח. דב גרונר 237
ירושלים

ראובני אדריכלים, דב גרונר 237 י-ם
טל. 02 - 6735128

ועדה מקומית - נושא 6528
אישור תכנית מס' 15/01
תאריך: 15/01 ביום 19.01.2003
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15/01
יו"ר הועדה
יו"ר הועדה