

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5710

שינוי 1/97 ולתכנית מס' 2591

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1 שם התכנית:  
-----  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5710  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2591  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית)
- 2 מסמכי התכנית:  
-----  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית).  
  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט),  
וגליון 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 - 1402 מ"ר.
- 5 מקום התכנית:  
-----  
ירושלים, שכ' שיח ג'ראח. גוש: 30134 חלקה: 23.  
  
שטח בין קואורדינטות אורך 172.075 - 172.250  
לבין קואורדינטות רוחב 133.075 - 133.400  
  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א שינוי ייעוד שטח מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים 5 מיוחד ולדרך.

ב ביטול הגדרת שטח חלקה 23 בגוש 30134 כאזור לשימור עפ"י תכנית 2591.

ג קביעת בינוי להשלמת קומה א ולתוספת חדשה מעל הבניין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1, לשם תוספת 5 יחידות דיור חדשות בבניין, בהתאם לנספח בינוי.

ד הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות מעל קומת מרתף.

ה קביעת קווי בניין מירביים לתוספת הבנייה, כאמור. ו הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ- 3 יחידות דיור ל- 8 יחידות דיור.

ז הגדלת שטחי הבנייה המירביים וקביעתם ל 1126.50 מ"ר בשטח מגרש חדש מס' 1.

ח קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

ט קביעת הוראות לבצוע הרחבת דרך לחנייה.

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 שבתכנית מס' 2591 וההוראות שבתכנית מס' 5710 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, 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית 2591 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.

א הגדרת שטח חלקה 23 בגוש 30134 כאזור לשימור עפ"י תכנית 2591, מבוטלת בזאת.

ב תותר הקמת קומה שנייה, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג תותר תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת שלוש יחידות חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ה שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

ס ה " כ מ " ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1021.92	60.0	37.50	22.50	961.92	467.55	494.37	מעל מפלס ה - 0.00
104.58	164.58		104.58				מתחת למפלס ה - 0.00
1126.50	164.58	37.50	127.08	961.92			סה"כ

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

ו מס' יחידות הדיור לא יעלה על 8 יחידות דיור.

ז הבניה תבוצע תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ח תנאים למתן היתר בניה:

- =====
1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום התכנית, לרבות שטח הדרך לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
התכנון המפורט יכלול בין היתר, גבהים והתכנון החניה בשטח המגרש המיועד למגורים וכן פיתוח שטח הדרך כדרישת מח' הדרכים בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
  2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
  3. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספות הבנייה למערכת הביוב העירונית. יתכן שיהיה צורך, לעתמתן היתר הבנייה, להעתיק קווי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים, העתקה העתקה זו תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח מח' הביוב. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
  4. תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבניין וחיבורו למערכת המים העירונית.
  5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש.
  6. תיאום עם רשות העתיקות.

10 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 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש ובכפוף לאמור בסעיף 9 (ח) 1 לעיל.

- 11 דרכים:  
-----  
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
-----  
א השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.  
ב פיתוח שטח הדרך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ח) 1 לעיל.
- 12 הפקעה:  
-----  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה. והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -
- 13 ביצוע התכנית:  
-----  
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 14 אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
-----  
בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 15 קולטי שמש על הגג:  
-----  
א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 16 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.
- 17 היטל השבחה:  
-----  
א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששילם היטל השבחה המגיע אדחה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

-----  
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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי 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 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 בעלי קרקע:  
אלחסיני עדנאן גאלב  
ת.ז. 8074687-8  
טל: 6281222  
כתובת: ת.ד. 19914 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:  
אלחסיני עדנאן גאלב  
ת.ז. 8074687-8  
טל: 6281222  
כתובת: ת.ד. 19914 ירושלים

חתימת המתכנן:  
אבו גנאם מחמד  
ת.ז. 8044797  
טל: 6285721

כתובת: 19963 ירושלים

תאריך: 26 / 9 / 1998