

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5451

שינוי 58/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5451, שינוי מס' 58/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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- 572 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' מאה שערים, רח' חזנוביץ מס' 5, גוש 30062 חלקה 106. 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 בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של הבנין הקיים, בקומה א' ו- ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות (העליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לשם תוספת שלוש יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ד) הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות מותרות ל- 5 קומות.

24.4.01

- (ה) הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 7 ל- 10 יחידות דיור.
 (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 552 מ"ר.
 (ז) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
 (ח) קביעת הוראות בגין מבנה, וגדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5451 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 3

מיוחד:

(א) תותר בניית תוספות בניה בחזית הדרומית ובחזית הצפונית של הבנין הקיים, בקומות א' ו- ב', לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת של שתי קומות נוספות מעל לבנין הקיים (העליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 552 מ"ר כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי השירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)
552	82	470

הערה לטבלה:

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

(ד) מסי הקומות המירבי יהא 5 קומות והגובה המירבי לא יעלה על

13.90 מ'.

(ה) מסי יחידות הדיור המירבי יהא 10 יחידות דיור.

(ו) תוספת הבניה תיבנה בהינף אחד בלבד.

(ז) תוספות הבניה המוצעות בחזית זו תצופנה בטיח לבן באגרט

בהיר (טיח חלק).

כחלק בלתי נפרד מביצוע התוספות יחודש הטיח הקיים בבנין,

ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) תנאים בהיתר בניה:

1. הריסתם ופינויים של המבנים הגדרות והמדרגות

המותחמים בתשריט ובנספת מסי 1, כמפורט בסעיף 12

להלן.

2. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית.

3. קוי ביוב הקיימים בגבול שטח התוספות יוטו ע"י מגיש

הבקשה להיתר ועל חשבונו לתואי מחוץ לתחום הבניה,

בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב.

4. תשלום היטלי ביוב כחוק.

5. חיבור האינסטלציה של תוספת הקומות למערכת הביוב

והניקוז.

6. הגשת התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי וערבות בגובה שיקבע היועץ המשפטי, לשיקום מדרכות שיפגעו כתוצאה מהבניה וסילוק פסולת וחומרי בניה, ע"י מגיש הבקשה הראשונה להיתר ועל תשבון.
7. תאום עם המחלקה לתברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה הנחוץ במקום.
- לתוספת יחידות הדיור יש לרכוש עגלה בנפח 350 ליטר.
8. תאום תשתיות לדיירים החדשים עם חברת "בזק".
9. תאום עם מפקדת הג"א מתוז ירושלים בנושא המיגון במקום.
10. תאום עם חברת השמל.
11. הצגת הסכמת בעל הקרקע בתחום התניה המוצעת.

(ט) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו לגג התוספת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל תשבון כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים מקווקוים הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור כמדרכה, ללא הגבלת זמן ושימוש.

10. שטח עם זיקת

הנאה לציבור:

העצים המסומנים בעיגול אדום הינם לשימור ולא תותר עקירתם.

11. עצים לשימור:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. עתיקות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח, (ובכפוף לסעיף 9 ח' 11 לעיל). השטח המסומן שתי וערב יהיה חניה פרטית.

13. חניה פרטית:

הגדר, והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר.

14. מבנה וגדר

להריסה:

15 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

17. אנטנות טלוויזיה

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

18. קולטי שמש:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. תשתית:

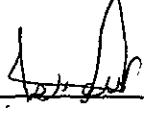
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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 בין 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 הקרקע ומגישי התכנית: 
משה מור יוסף, רח' חזונבליץ 5 ירושלים ת"ז: 22696785 טל': 243035
בעלים נוספים: גיל מוזקוז, אהרון קונצקי, אצילוב, רות רוטנברג, עקיבא רוטמן,
שלמה פופנהיים.

יצחק רוזנבלו אדו"כל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021

תאריך: 31.12.2000

