

מחוז ירושלים

מרתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5532

שינוי מס' 97 / 15 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5532 שינוי מס' 97 / 15 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- 637 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' יוסף בן מתתיהו 12, גוש 30070 חלקה 27, 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 לתוספת קומה מעל לבנינים הקיימים בשטח, לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי. (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות. (ד) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה. (ה) הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 14 ל- 18 יחידות דיור. (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 5532 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתב, 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.

9. אזור מגורים**מינחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים 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:

(א) תותר תוספת קומה מעל הבניינים הקיימים בחלקה, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות בחזית הצפונית של הבנין הצפוני 1-3 קומות מעל קומת מרתף ביתרת התזיתות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח החלקה יהא 18 יחידות דיור.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה המוצעת יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ
324	141	465

(ה) הבניה תהא באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון במקום.
2. ראה סעיף 10 להלן.
3. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב העירונית הקיימת.
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע האמור להלן:
- אין להשאיר פסולת ו/או חומרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.
- יש לשקם כל פגיעה בכבישים/מדרכות סמוכים, שיפגעו בעת הבניה, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- קבלת ערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל.
- תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של התוספת המוצעת.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים הקיימים על גגות הבניינים הקיימים אל הגג החדש (לרבות דודים וקולטי שמש ואנטנות טלוויזיה ורדיו).

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית, כאמור בסעיף (י) להלן.

(ט) תנאי למתן טופס 4 הוא שיפוץ חזיתות המבנה הקיים כגון מרזבים, פחונים ואלמנטים לא מקוריים של הבנין.

10. חנייה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת שתוקם בשטח.

(ב) דרישות החניה הן כדלקמן:

1/2 מקום חניה עבור יחידת דיור ששטחה עד 85 מ"ר.
1 מקום חניה עבור יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, עבור תוספות הבניה שתוקמנה במגרש הבניה שברח' יוסף בן מתתיהו 112 (גוש 30070 חלקה 27), יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ד) מקומות החניה האמורים יבוצעו בחניון הציבורי (להלן: החניון הציבורי).

(ה) בעלי הקרקע הידועה כחלקה 27 בגוש 30070 אשר ברח' יוסף בן מתתיהו 12 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה כאמור בחניון הציבורי. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ו) החניון הציבורי שיבנה הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. אנטנות טלוויזיה

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ורדיו:

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

12. קולטי שמש:

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.

13. 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.

14. היטל השבחה:

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.

15. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אתראים 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: _____
בנימין חשין, שכונת בן גוריון 1511/5 אופקים, ת"ז: 5872940 טל': 07-9961193
בעלים נוספים: גבורר, טייש, פסחוביץ, זקש, וורקר, אוריאל, עקיבא, ארנון, חסידוף.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____
יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: _____ פ. 11. 99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5532
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 26199 ביום 15.8.99
סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה