

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5135

שינוי מס' 32 /95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2138, 2138 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5135 שינוי מס' 32 /95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2138, 2138 ב' (להלן: התכנית).

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 ופיתוח 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- 394 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' נחלת צדוק, רח' ישראלס 10. גוש 30041 חלקה 38, וחלק מחלקה 89. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה בבנין קיים בן 3 קומות לשם תוספת יחידת דיור ולבנית מדרגות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה ל- 136 מ"ר.
 (ד) הגדלת מסי הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
 (ה) קביעת קוי בנין לתוספת הקומה בהתאם לקונטור הבנין הקיים.
 (ו) הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 3 יחידות דיור ל- 4 יחידות דיור.
 (ז) קביעת שטחי חניה.
 (ח) קביעת הוראות בגין גדר, מדרגות ושביל להריסה.

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 מסי' 2138, 2138 ב' וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 5135 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בצבע חול וחוס לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר בנית תוספת קומה מעל בנין קיים בן 3 קומות, בהתאם לנספח מסי' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובנית מדרגות חדשות בהתאם למפורט בנספח מסי' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) מסי' הקומות המירבי יהא 4 קומות בהתאם למפורט הנספח מסי' 1 והגובה המירבי לא יעלה על 10.60 מ'.

(ג) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 4 יחידות דיור.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 136 מ"ר
כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי השירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
136	35	101	על קרקעי
----	----	----	תת קרקעי
136	35	101	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת הגדרות, המדרגות והשביל המותחמים בצהוב על גבי התשריט ובנספח מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ראה הוראות סעיף 11 להלן.
2. תאום עם מחלקת הביוב בנושא חיבור הבנין למערכת הביוב ותשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תאום עם מחלקת המים בנושא הגשת תוכניות למדור רשת פרטית באגף מים וביוב, ולקבל אישורו.
4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בבנין.
5. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון מפורט להכשרת רחבת חניה והמדרגות בחזית הבנין הפונה לרח' ישראלס, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לנספח מס' 1, בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה.

ביצוע החניה והמדרגות יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה. ב. מודגש בזאת שהחניה תהיה פתוחה לשימוש הציבור. להבטחת האמור ירשמו מגישי התכנית הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי זיקת הנאה לציבור בשטח החניה שבתחום החלקה, כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) הבניה תהיה בהינף אחד.

(ז) על מגיש התכנית ועל חשבונו לשפץ חזית הבית הקיים.

(ח) מתקנים משותפים המצויים על הגג היום יועתקו לגג התוספת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ותותר גישה חופשית אליהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. הביצוע יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ט) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מסוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה. שטח החניה בתחום הדרך הוא חניה ציבורית.
 (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
 (ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 (ד) ראה ההוראות שבסעיף 9 (ה) 5 לעיל.

10. חניה :

השביל, המדרגות והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

11. שביל מדרגות וגדר להריסה:

12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עירית
ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. 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.

15. אנטנות טלויזיה

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

16. קולטי שמש:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו
חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

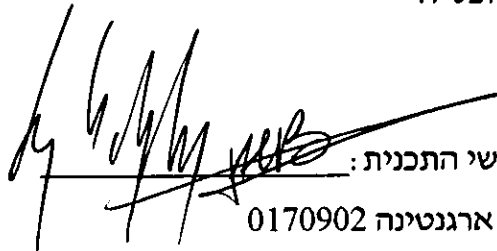
18. תשתית:

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 עירית
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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ברודשנדל אנריקה, דרכון ארגנטינה 0170902

ברודשנדל פולט, דרכון צרפת 90AE51105 (21115)

רח' ישראל 10 ירושלים, טל': 5670095

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, טל': 9933021 רשיון מס' 23156

27. 7. 98

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5185
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1619 ביום 14.6.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה