

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5595 שנוי מס' 16/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5595, שנוי מס' 16/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. 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-260 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רח' אלפנדרי מס' 19, גוש 30070, חלקה 55.
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 מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יחידת הדיור שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי וגבהו בהתאם לקיים בשטח.
(ג) קביעת בינוי להפיכת שטח מחסן קיים בקומת המרתף למגורים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מעליו, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת המרתף, בהתאם לנספח בינוי.

(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.

(ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

(ז) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים ל-425.50 מ"ר מתוכם 413.60 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ח) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

(י) שינוי יעוד וקביעת חזית מסחרית.

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' 5595 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך הונשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגביכות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים 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, מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יחידת הדיור שמתחתיה. בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) תותר הפיכת שטח מחסן בקומת המרתף למגורים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מעליו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) תותר תוספת מחסן בקומת המרתף, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) מספר הקומות המירביות יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבית יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:

(1) קווי הבניין המירביים לתוספות הבניה למגורים, כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) קווי הבניין המירביים לתוספת המחסן, כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שרות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
43.22	43.22	-	11.72	11.72	-	31.50	31.50	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
382.04	39.60	342.44	-	-	-	382.04	39.60	342.44	שטחים מעל למפלס ה-0.00
425.26	82.82	342.44	11.72	11.72	-	413.54	71.10	342.44	סה"כ

הערות לטבלה:

שחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין/מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

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

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח הוא הריסת המבנה המיועד להריסה בתכנית, כאמור בסעיף 12 להלן.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת תוספת הבניה כאמור, ישוקמו הגדרות שבתחום התכנית, לאורך רח' חכמוני ורח' אלפנדרי בהתאם לגדרות המקוריות שנבנו במקום.

(י) ראה סעיף 10 להלן.

(יא) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 4 יחידות דיור.

(יב) מודגש בזאת כי לא יותר כל שימוש אחר בשטח המחסן המוצע בתכנית זו.

10. חזית מסחרית (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. 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 תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין וגדר להריסה: הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. היטל השבחה: (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.

17. 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 - 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.

ANIEL MARO, Advocate
מנדל העיר ק"מ, ירושלים
02-6244163

חתימת מגיש התכנית
נתנאל מאמו, עו"ד מיופה כח
רח' בן יהודה 34, קומה 2
טל. 02-6244163, ירושלים

ANIEL MARO, Advocate
מנדל העיר ק"מ, ירושלים
02-6244163

חתימת בעלי הקרקע
נתנאל מאמו, עו"ד מיופה כח
רח' בן יהודה 34, קומה 2
טל. 02-6244163, ירושלים

- 0005251 .ת.ז. כהן רוזה,
- 0005251 .ת.ז. בן דוד מזל,
- 0005252 .ת.ז. בן נוי סימה,
- 0005253 .ת.ז. כהן עובדיה,
- 0005254 .ת.ז. פורת גאולה,
- 357870 .ת.ז. טבון אסתר,
- 379673 .ת.ז. דבאח מלחה,
- 362810 .ת.ז. פרגי מזל,
- 357869 .ת.ז. לניאדו חנה,
- 0566504 .ת.ז. גזית משה,
- 0852303 .ת.ז. פוטרמן יוסף,
- 050068378 .ת.ז. פוטרמן שמשון,
- 0852304 .ת.ז. יששכרוב (פוטרמן) חסיה,
- 03394864 .ת.ז. פוטרמן נעמה,
- 2501571 .ת.ז. פוטרמן דורית,
- 2443032 .ת.ז. כהן רינה,
- 890792100950 .ת.ז. כהן ז'אנין,

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6595
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 298 ביום 17.3.98
יו"ר הועדה

דורית גורן
דורית גורן
אדריכלית

חתימת המתכנן
דורית גורן, רשיון מס' 25192
רח' אגריפס 8 (קומה ב'), טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

משרד הפנים מחוז ירושלים
המקומית
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 298 ביום 17.3.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 21 בינואר 1997 - לדיון
עודכן: 10 בנובמבר 1997 - לדיון
עודכן: 28 במאי 1998 - לבדיקה
עודכן: 16 ביוני 1998 - להפקדה