

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5951

שינוי מס' 4/97 לתוכנית מס' 2696

(שינוי תוכנית מותאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 5951
שינוי מס' 4/97 לתוכנית מס' 2696
(להלן: התוכנית).
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התוכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)

גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בנשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 600 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי גוון ה', רח' חננאל מס' 25
גוש 30171 חלקה 12

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.

ב. קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים במפלס קומת קרקע תחתונה לשם
הרחבת הדיירות הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע עליונה ובקומה א' לשם הרחבת
יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות
בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

- ה. קביעת קו בנין חדש ותוספות הבנייה האמורות.
- ו. הגדלת שטחי הבנייה המירביים וקביעתם ל- 739.64 מ"ר.
- ז. הגדלה מספר הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2696 וההוראות שבתוכנית מס' 5951 זו.

8. תוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע תחתונה ע"י סגירת קומת עמודים, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובתאם לקיים בשטח.

ב. תותר תוספת קומה חלקית על גג הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ג. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע עליונה ובקומה א' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

ד. שטחי הבנייה המירביים ותוספות הבנייה הם 739.64 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ מ"ר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
739.64	48.60	-	48.60	691.04	255.76	435.28	על קרקעי
-	-	-	-	-	-	-	תת קרקעי
739.64	48.60	-	48.60	691.04	255.76	435.28	סה"כ

ה. מס' קומות מירבי לבניין יאה 4 קומות.

ו. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ז. מס' יח"ד בבניין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ח. הבנייה תבוצע באבן תלטיש מלבנית, בשורות אופקיות.

ט. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ואביזרי מים, תבוצע העבודה ע"י הגיחון על חשבון מבקש הבקשה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הקומה העליונה למערכת הביוב/הניקוז הקיימת. מגיש הבקשה להיתר יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא ציפוי כל חזיתות הבניה באבן תלטיש מלבנית אחידה.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. בניין להריסה:

הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט, מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני תחילת כל בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין או בקבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי שנאי ימוקט במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

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

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התוכנית:

זורון חכימי

רח' אלעזר בן יאיר 10

טל. 6782030 ת.ז. 65267734

לזר אליהו

רח' זאב חקלאי 4

טל. 6424891 ת.ז. 3004885

חתימת המתכנן:

סמאן סלים

תל חי 4, ירושלים

טל. 5637092 ת.ז. 8024609

