

מהוז ירושלים
מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5229

שינוי מס' 12/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5229 שינוי מס' 12/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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- 141 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' חוני המעגל 2, גוש 30063 חלקה 38, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להריסת חלק מכניון קיים והקמת בנין חדש בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת מס' הקומות המירכזי ל-4 קומות מעל לקומת מסד.
(ד) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל לקומת מסד.
(ה) הגדלת מס' יחידות הדיור מ-3 יחידות דיור ל-5 יחידות דיור.
(ו) קביעת שטחי הכניה המירכזיים ל-593 מ"ר.
(ז) קביעת קירות לשימור.
(ח) קביעת קווי בנין חדשים לבנין לרכות קו בנין אפס בתזיתות הצפונית והדרומית וכניה בקיר משותף.
(ט) יותר שימוש כחלל גג הרעפים למגורים.
(י) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. כפילות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5229 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, כאס אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש מתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי

מיוחד:

השטח הצבוע כחשדים בצבע אפור עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המזאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) חלק מהבנין המותחם כחשדים ובנספח בקו צהוב ייתרם ורק קירותיו המסומנים כחשדים בקו אדום ישומרו. בחלקה 38 יוקם בנין חדש בהתאם לנספח מס' 1 ובתאם לקוי הבנין המסומנים כחשדים בקו נקודה כסוף אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים כסוף אדום לבניה תת קרקעית.

(ב) מס' הקומות המירבי של הבנין החדש יהא 4 קומות מעל לקומת מסר ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים. גובהו המירבי של הבנין לא יעלה על 15,06 מ' כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 593 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
514	216	298	על קרקעי
79	79	----	תת קרקעי
593	295	298	סה"כ

* הערה:

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

(ד) מס' יחידות הדיוור המירבי יהא 5 יחידות דיוור.

(ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים כדבר המיגון במקום.
2. מגישי הבקשה להיתר בניה יגישו תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית, שבאגף המים.
3. תשלום היטלי כיון כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.
4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה וחניה כדבר מימון מקום חניה אחד בסביבה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
- לא יוצא היתר בניה במקום קודם הצגת אישור מגזברות העיריה על תשלום עבור מקום חניה בסביבה. ראה הוראות סעיף 11 להלן.
5. הריסת המבנה המותחם כחשדים ובנספח בצבע צהוב למעט הקירות המותחמים בקו אדום ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה הוראות סעיפים 12, 13 להלן.

6. מודגש בזאת ששטחי המחסנים במפלס 2.50- יישמשו אך ורק למחסנים ולא יותר כל שימוש אחר בהם.
להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) הבניה תהיה באבן מסוג, סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) מתקנים משותפים המצויים על גג המבנה היום יועתקו לגג המבנה החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ח) התקנת גישה חופשית לגג הבנין החדש שתשרת את כלל דיירי הבנין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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

10. עתיקות:

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
(ב) ראה הוראות סעיף 9 (ו) 4 לעיל.

11. חניה פרטית:

המבנה המותחם כקו צהוב כנספח ובתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
ראה הוראות סעיף 9 (ו) 5 לעיל.

12. מבנה להריסה:

הקירות המסומנים בתשריט ובנספח כקו אדום הם קירות לשימור ואסורה הריסתם או כל פגיעה אחרת בסך ראה הוראות סעיף 9 (ו) 5 לעיל.

13. קיר לשימור:

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 כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. תחנת שנאים:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. היטל השכחה:

16. אנסנות סלויזיה בכל הבנין תבוצע נבסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקטמת ורדיו: סל אנסנה נוספת הל סהיא.

17. קולטי שמש: (א) בגגות מסופעים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש כתנאי סיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

18. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, אח 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמור למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקיכו 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 לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקירו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למחן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורס לעיל יהיה חנאי למחן סופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
זליג ראובן קצנלכוגן, רח' צפניה 59 י-ם סל. 827059
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשימת מס' - 23156

חתימת המתכנן.....
י. רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, סל. 9933021

תאריך..... 17.9.97

