

מחוז ירושלים

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5668

שינוי 97 / 1 לתכנית מס' 3510

ושינוי 97 / 1 לתכנית מס' 3510 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5668
שינוי 97 / 1 לתכנית מס' 3510 ושינוי 97 / 1 לתכנית מס' 3510 א'.
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- 165 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת נחלת אחים, רח' נרקיס 40.
גוש 30041
חלקה 45
וחלק מחלקה 87
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**

- שינוי מיעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד א'
א. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.
ב. הגדלת מסי הקומות במירבי מ-2 קומות וגג רעפים ל-5 קומות כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.
ג. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין אפס.
ד. הגדלת אחוזי הבנייה המירביים תוך קביעת שטחי הבנייה המותרים בשטח חלקה 45 ל- 633.27 מ"ר מתוכם 423.03 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
ה. הגדלת מסי יחידות הדיור המירבי מ-2 יחידות דיור (קיימות 3 יחידות דיור) ל-3 יחידות דיור.

- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה שטח.
ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח.
ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. **כפיפות לתוכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן, תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאנשרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3510 ו-3510 א'. וההוראות שבתכנית מס' 5668 זו.

8. **הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא את פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3510 ו-3510 א', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח חלקה 45 בגוש 30041, בהתאם למפורט בנספח

מס' 1.

ב. בשינוי להוראות תכנית מס' 3510 - ו - 3510 א' מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות כאשר

הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בנין מירביים המאושרים

בתכנית מס' 3510 ושנשארים בעינם.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X; בטוש שחור הם קוי בנין לביטול.

קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין מירביים

חדשים בשטח.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 45 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		שימושים עיקרים (במ"ר)		
	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	
541.02	348.16	192.86	46.26	71.73	121.13	301.90	שטחים מעל למפלס ה-0.00
92.25	86.79	5.46	86.79	5.46			שטחים מתחת למפלס ה-0.00
633.27	434.95	198.32	133.05	77.19	121.13	301.90	סה"כ

הערות לטבלה:

• שטחי הבנין המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

• שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית

ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. בשינוי להוראות תכנית מס' 3510 - ו - 3510 א', מס' יחידות הדיור המירבי יהא 3 יחידות

דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר בנייה.

ו. הוראות כלליות לגבי פרטי אבן:

1. קירות חיצוניים יבנו באבן בסיתות תשליט. אסורה בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.

2. פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ - 15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלכות ארקות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במסי אבנים.
5. רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.
6. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

ז. בחזית הדרומית תובטח נסיגה בקומות הבנין, כמפורט בנספח מסי 1.

ח. בשטח הבנין תוקם מעלית הידראולית כמפורט בנספח מסי 1.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 12 להלן.
2. קבלת ערבות מתאימה ממגישי התכנית המבטיחה ביצוע שיקום כל פגיעה בכבישים/מדרכות גובלים במידה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת המח' לשפור פני העיר.
3. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור הבנין למערכת המים העירונית הקיימת באזור ובדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבנין במח' המים.
4. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה המוצע בשטח.
5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תיאום עם מח' הכיוב בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת הכיוב העירונית הקיימת באזור.
7. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
7. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר/פסולת בניה לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.

י. בעת הבניה לא תותר השארת חומרי בניה/פסולת מחוץ לתחומי החלקה, וכן לא תותר הפרעה בתנועה הסדירה של כלי הרכב והולכי הרגל בסמוך לשטח הבניה.

10. עתיקות:

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

11. חנייה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן חיתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין שיוקם בשטח.

ב. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויחרס עי"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה לחיתר.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבו והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט יצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. ראה סעיף 12 לעיל.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור ניוועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע וללא דוודים).

ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן חיתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בתלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

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

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

חתימת בעלי הקרקע:

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5389383

ארבוס משה
ת.ז. 9985284

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5389383

טושינסקי חנה
ת.ז. 024980898

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5663940

ויינברגר שלמה
ת.ז. 42358408

חתימת מגישי התכנית:

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5389383

ארבוס משה
ת.ז. 9985284

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5389383

טושינסקי חנה
ת.ז. 024980898

רח' נרקיס 40, ירושלים, 94546.
טל: 5663940

ויינברגר שלמה
ת.ז. 42358408

חתימת המתכנן:

רח' הטייסים 16, ירושלים 92509
טל: 5634090

ע.מ. טרוס
ת.ז. 6413854

תאריך: 16.12.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנון מס' 5668
 הועדה המחוזית היזומית
 בישיבה מס' 1198
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5668
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 12197
 12.12.97
 יו"ר הועדה