

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5385

שינוי מס' 56/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5385 שינוי מס' 56/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 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- 497 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' אחינועם מס' 7 גוש 30099 חלקה 73, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למפורט להלן:  
1. תוספת בניה בחזית המערבית של הבנין בקומות א' וב'.  
2. השלמת חלק מהקומה השלישית בחזיתו המערבית של הבנין.  
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.  
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-118 מ"ר, מתוכם 109 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.  
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
(ו) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 1511 וההוראות שבתכנית מס' 5385 זו.

2/...

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 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. תותר הרחבת דירות בחזית המערבית של הבנין בקומות א' ו-ב' בו.

2. תותר השלמת קומה ג' בחלקו המערבי של הבנין.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי הבנין לתוספת בקומות א' ו-ב'.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים לתוספת בקומה ג'.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, הם 118 מ"ר, מתוכם 109 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור כגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהכטחת האמור ירשמו מגישי הבקשה להיתר בניה על תשובנם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מתקנים משותפים המצויים היום על גג הבנין יועתקו, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר לגג תוספת הבניה, על תשובנם, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנית אינסטלציה ע"י מגישי הבקשה להיתר לאישור מדור רשת פרטית.

2. קוי ביוב הקיימים בשטח תוספת הבניה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תשובנם לתואי שמחוץ לשטח הבניה באישור ופיקוח מחלקת הביוב.

לא תותר בנית התוספות מעל קוי ביוב או תאי ביקורת.

3. תשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים כדבר מיגון במקום.

5. הריסת המבנים ו/או תוספות הבניה הלא חוקיים המוחזקים או הנמצאים בבעלותו או בחזקתו או בשימושו של מבקש ההיתר.

3/...

(ז) הבניה בקומות א' וב' תהיה בשלבים ותבוצע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

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

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

10. עתיקות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

11. חניה פרטית:

המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. מכנה וגדר להריסה:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. דרכים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. הפקעה:

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.

15. תחנת שנאים:

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

16. היטל השבחה:

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

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

18. קולטי שמש:

4/...

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 בכיצוע 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: א.ג. לוי - אדריכל/רוכז האס  
 א. הוס, רח' אחינועם 7 י-ם טל. 322151 ת.ז. 5438267  
 מנשה שפיר, רח' אחינועם 7 י-ם, ת.ז. 50433820 טל. 817544

חתימת המתכנן: י. רוזנבלו, רח' הגפן 91 אמת, טל. 9933021



תאריך: 8.11.97

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5285  
 אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2198 ביום 10.2.98  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5285  
 הפקדת תכנית מס'  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 6197 ביום 15.6.97  
 יו"ר הועדה