

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5636

שינוי מס' 33/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5636 שינוי מס' 33/97 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 ב-ק.מ. 250 : 1 (להלן : התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך ב-ק.מ. 100 : 1 (להלן נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 518 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי סנהדריה, רח' הרב בלוי מס' 18 ,
גוש : 30099 , חלקה 68 .

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 לתוספת קומה מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת יחידת דיור אחת בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית הצפונית של הבנין בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 260- לשימוש מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מסי 1 ל - 858.36 מ"ר, מתוכם 666.32 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ז. הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 6 ל- 7.
- ח. קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבנים לביצועו.

7. כפיפות לתכנית:

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי 1511 וההוראות שבתכנית מסי 5636 זו.

8. הוראות התכנית:

- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים 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 מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת יחידת דיור אחת, בהתאם למפורט בנספח מסי 1.
 - ב. תותר תוספת מעלית בחזית הצפונית של הבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מסי 1.
 - ג. תותר תוספת בניה למחסנים במפלס 260-, כמפורט בנספח מסי 1.
 - ד. מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל המחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.
 - ה. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמצוין להלן:
קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה ולתוספת המעלית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין במירביים לתוספת המחסנים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 1. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			[חלקי שרות (במ"ר)]			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
724.43	192.23	532.20	58.11	25.65	32.46	666.32	166.58	499.74	שטחים מעל מפלס 0.00
154.68	51.43	103.25	154.68	51.43	103.25				שטחים מתחת למפלס 0.00
879.11	243.66	635.45	212.79	77.08	135.71	666.32	166.58	499.74	סה"כ

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

- ז. מודגש בזאת כי תותר תוספת של יחידת דיור אחת בלבד לבנין ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 7 יחידות דיור.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תיאום עם מחלקת המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה המבוקשות וחיבור הבנין למערכת המים העירונית הקיימת.
 2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה המבוקשת והטיית קוי ביוב קיימים לתוואים חילופיים, מחוץ לשטח המעלית המוצעת, בפיקוח מחלקת הביוב. בצוע הטיית קוי הביוב הקיימים וחיבור הבנין למערכת הביוב העירונית הקיימת יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 לא תותר השארת קוי ביוב וניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת לבנין.
 מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום הטלי ביוב כחוק.
 3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר בצוע מקום החניה הנדרש בתכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, וכתנאי למתן טופס 4 ו/אן תעודת גמר כלשהיא בשטח.
 5. תאום עם מח' הגננות בדבר נטיעת שני עצים בוגרים בתחום הדרך הציבורית שבשטח התכנית והקמת מערכת השקייה להשקייתם, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אחרת אלא לאחר השלמת בצוע האמור לעיל, להנחת דעת מח' הגננות.
 6. תאום עם חברת בזק.
- י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, לרבות אנטנות טלוויזיה ורדיו ודודים וקולטי שמש.

10. עתיקות:

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

11. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה על-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. ראה סעיף 9 (ט) 4 לעיל.

12. דרכים:

- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיף 9(ט)5 לעיל.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם לרואות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. 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.

18. 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.

19. היטל השבחה:

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

20. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגיש 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 בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

Handwritten signature

משה עידן ומחלוף עידן
ת.ו. 18
הרב בלוי 18
ירושלים
טל. 02-5825674

חתימת היוזם:

Handwritten signature

משה עידן ומחלוף עידן
ת.ו. 18
הרב בלוי 18
ירושלים
טל. 02-5825674

חתימת בעלי הקרקע:

בבנין צחוק אדריכל
ת.ד. 4144 ירושלים
טל. 5664417

יצחק ליבנד
ת.ו. 869549
ת.ד. 4144
ירושלים 91040
טל. 02-5664417

חתימת המתכנן:

פ.2.98

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5626
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6198 ביום 9.6.18
סמנכ"ל תכנון
הל' הועדה