

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5145

שינוי מס' 36/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5145, שינוי מס' 36/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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-318 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' יונה 14, גוש 30081, חלקה 38. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לבנין חדש בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:
(1) קביעת בינוי לבנין חדש לפי נספח הבינוי.
(2) קביעת הוראות בגין הריסת הקומה הקיימת במפלס +1.37 וקביעת בינוי לבניה במפלס +2.00 במקומו.

(3) קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות מעל גובה הבנין הקיים בשטח.

(ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות (היום קיימת קומה אחת), כולל הקמת קומת מרתף וחניה.

(ד) הגדלת מספר יחידות דיור מ-2 ל-5 יחידות דיור.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לבנין החדש.

(ו) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח לבנין ל-798 מ"ר, מתוכם 561.43 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5145 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, באם אינם מצויינים 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 חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין חדש כמפורט להלן:

(1) תותר הקמת קומת מרתף חלקית במפלס -1.00 לשם הקמת מחסנים לבנין והקמת חלק מחניה מקורה כשחלקה האחורי ישמש למגורים.

(2) תותרנה הקמת 4 קומות נוספות למגורים החל ממפלס +2.00.

(3) תותר הקמת קורת חניה ופרגולת חניה במפלס +2.00, כאמור.

(ב) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

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

(1) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה במפלסים -1.00 ו-+2.00 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 798.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות			שטחים עיקריים			קיים מ"ר	
	סה"כ מ"ר	%	מוצע מ"ר	סה"כ מ"ר	%	מוצע מ"ר		
650.40	167.55		167.55	482.85		482.85	-	על-קרקעי
147.60	67.98		67.98	79.62		79.62	-	קומת מרתף
798.00	235.53		235.53	562.47		562.47	-	סה"כ

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

(ה) מספר היחידות המירבי בבנין יהא 5 יחידות
דיוור.

(ו) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות.
הגובה המירבי לא יעלה על 14.37 מ'.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

(1) ראה סעיף 11 להלן.

(2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר
פתרון המיגון בשטח.

(3) תיאום עם מח' הביוב לשם חיבור הבנין
לרשת הביוב העירונית הקיימת.
מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי
ביוב כחוק.

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

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם
רשות העתיקות.

11. חניה פרטית: (א) חניה פרטית תהיה בשטח המגרש לפי נספח
הבינוי.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר
בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה
פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה עבור
הבנין.

(ג) התכנון המפורט יהיה בתאום עם מח' התנועה של
עיריית ירושלים.

12. בנין להריסה: הבנין המוחסם בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1
מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחב' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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 וכד' (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

כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

ללא אישור

חתימת בעלי הקרקע:
שאשא שלום, ת.ז. 72761562
רח' בית הלל 15, בני ברק

ללא אישור

שאשא שאול, ת.ז. 7276153
רח' יונה 14, ירושלים

ללא אישור

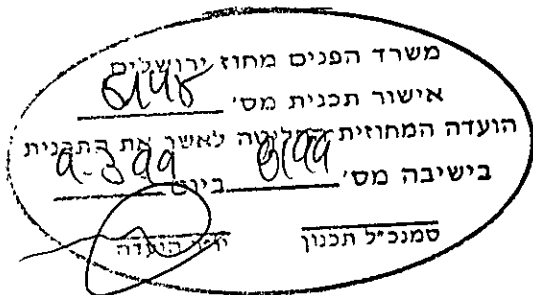
חתימת מגישי התכנית:
שאשא שלום, ת.ז. 72761562
רח' בית הלל 15, בני ברק

ללא אישור

שאשא שאול, ת.ז. 7276153
רח' יונה 14, ירושלים

ללא אישור

חתימת המתכנן:
גדעון חרלפ, ת.ז. 5392344
מ.ר. 34141
רח' יפו 85 ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872



תאריך: 7 במרץ 1997
עודכן: 6 באפריל 1997
עודכן: 31 ביולי 1997
עודכן: 30 ביוני 1998
עודכן: 29 ביולי 1998