

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5560

שינוי מס' 99/ לתכנית מתאר מקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5560 שינוי מס' 99/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 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 בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 0.786 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי רחביה, רחי הר"ן 14,
גוש: 30039, חלקה 163, חלק מחלקה 220,
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להשלמת קומה קיימת ותוספת של קומה אחת, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- ג. קביעת בינוי להקמת מעלית בחזית הצפון מערבית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ה. הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 7 יחידות דיור קיימות ל- 9 יחידות דיור.
- ו. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ז. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 163 ל- 435 מ"ר מתוכם 360 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.
- ח. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 9 יחידות דיור.
- ט. 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 מסי 5560 ז.

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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

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 השלמה של קומה קיימת חלקית ותוספת של קומה אחת מעל הבנין הקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מסי 1.
- ב. תותר תוספת של 2 דירות בנוסף ל- 7 הדירות הקיימות.
- ג. תותר תוספת מעלית בחזיתו הצפון מערבית של הבנין בהתאם למפורט בנספח מסי 1.
- ד. מסי הקומות המירבי בשטח יהא 4 קומות.
- ו. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המפורטות לעיל הם כמפורט להלן:
1. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2. קוי הבנין המירביים למרפסות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ז. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים קיימים במ"ר	שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים	שטחי שרות קיימים במ"ר	שטחי שרות מוצעים במ"ר	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחים	שטחים מעל מפלס +0.00
528.04	360.00	888.04	27.80	63.00	90.80	978.84	
				12.00	12.00	12.00	שטחים מתחת מפלס +0.00
528.04	360.00	888.04	27.80	75.00	102.80	990.84	סה"כ

הערה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
 ח. מסי יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 9 יחידות דיור.
 ט. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
 י. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 יא. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחי' לשפור פני העיר לצורך הבטחת האמור להלן :
 לא תותר השארת פסולת ו/או חמרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.
 לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל/ כל רכב בסמוך לחלקה 163.
 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו הכביש/המדרכה שבסמוך לחלקה 163 כתנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחי' הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב/נקוז העירונית הקיימת.
 מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הייבוקי.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. ראה סעיף קטן (ח) לעיל.
 6. יש לנקות ולשפץ את חזיתות הבנין הקיים. (ציפוי אבן, הריסת גגונים וכו') כתנאי להיתר בניה.

ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה ורדיו.
 ד. העצים המסומנים בתשריט בנקודה אדומה הם עצים לשמור וחל איסור על עקירתם.

10. חניה :

במידה ויידרשו מקומות חניה נוספים הם לא יינתנו בתחום המגרש ויעשו בתאום עם מחלקת התנועה בעיריה.
 במידה ולא יימצא פתרון חניה לתוספות הבניה כאמור, תוספות הבניה יבוצעו בכל מקרה.

12. 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.

15. אנטנה טלויזיה ורדיו :

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

16. קולטי שמש :

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה :

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 שנשתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר 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 בתלך 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 אחראי 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 נמצאים 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

יעקב קמינסקי, ת.ז. 6969819
רח' הר"ץ 14,
ירושלים.
טל. 02-5611420

[Handwritten signature]
12.10.99

חתימת המתכנן:

ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 4144 ירושלים
טל. 5664417

יצחק ליבנד
ת.ד. 4144
ירושלים 91040
טל. 02-6789914

[Handwritten signature]

12.10.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5560
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 18146 ביום 10/10/99
סמנכ"ל תכנון [Signature]
יו"ר הועדה [Signature]