

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5066

שינוי מס' 1/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא: תכנית מס' 5066 שינוי מספר 1/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של התשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"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 - 280 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכי נחלת אחים, רח' נרקיס 37, גוש 30041 חלקה 43.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה וכן קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבניין, בהתאם לנספח בינוי.
 - ג. קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים במפלס הכניסה לשימוש מחסנים ולשימוש מגורים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מעליה, בהתאם לנספח בינוי.
 - ד. הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים.
 - ה. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 2 ל- 3 יחידות דיור.
 - ו. קביעת קווי בנין מרביים בשטח החלקה.
 - ז. הגדלת שטחי הבנים המרביים בשטח החלקה ל- 439.6 מ"ר מתוכם 371.6 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
 ט. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 י. קביעת הוראות בינוי בגין תוספת מעלית וחדר מדרגות.
 יא. קביעת שימוש לחניה פרטית אחת במגרש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכל חלות ההוראות שבתכנית מס' 5066 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 ב. תותר סגירת קומת עמודים בקומת הכניסה לבנין, לשם תוספת מחסנים לבנין ולשם תוספת שטח למגורים ליחידת הדיור הקיימת מעליו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, וכן תוספת שטח למקלט בכפוף לאמור בסעיף יב.
 ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ד. שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ - מ"ר			שטחי שירות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
439.6	214.0	225.6	68.0	39.0	29.0	371.6	175.0	196.6	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
0	-9.40	9.40	0	-9.40	9.40	---	---	---	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
439.6	204.6	235.0	68.0	29.6	38.4	371.6	175.0	196.6	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב, 1992).

- ה. מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה יהיה 3 יחידות דיור.
- ז. מסי הקומות המירבי בחלקה יהיה 4 קומות + קומה מובלעת בחלל. גג הרעפים.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.
- ח. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ט. מודגש כי בקומת הכניסה, יותר חדר הסקה אחד בלבד, מקלט, 3 מחסנים כמספר יחידות הדיור בבנין, שטח למגורים לטובת יחידת הדיור מעליו, כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף לאמור בסעיף 9 ב' לעיל.
- י. מודגש כי השטח שבחלל גג הרעפים יהווה חלק בלתי נפרד משטח יחידת הדיור בקומה שמתחתיו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- יא. תנאים למתן היתר בניה:
- תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון לתוספת הבניה. בכפוף לאישור מפקדת הג"א תותר בניית מקלט בקומת הקרקע במידה ותהיינה בעיות הנדסיות בפתרון מיגון סטנדרטי.
- יב. תותר תוספת בניה של פירים אנכיים חיצוניים לכל גובה הבנין לצורך הסתרת צנרת גלוייה/חיצונית קיימת, ואשר רוחבם יהיה בגבול סטיה בלתי ניכרת מקו הבנין, במידה וימוקמו מחוץ לקו הבנין.
- הפתרון התכנוני וחומרי הגמר טעונים אישור מהנדס העיר.
- יג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות, מיתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין הקיים, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לגג התוספת.

10. חניה פרטית

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חנייה, לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
- ב. פתרון החניה ליחידת הדיור הנוספת יהא כמפורט בנספח מס' 1.

11. בנין להריסה

- הבלין המותחם בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. עצים לשימור - העצים המסומנים בתשריט בעיגול מותחם בירוק מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.

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

14. אנטנת טלוויזיה ורדיו:
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

16. היטל השבחה:
 א. הועדה 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.

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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע 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 משפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

25/1/99 31 אלבא 1111 קטגוריה

ציוני סמ

חתימת בעלי קרקע: חב"ח חיקה 43 בגוש 41 בע"מ אלון ציונה נרקיס 37 ירושלים טל: 253944 ת.ז. Mesh Alon

25/1/99 31 אלבא 1111 קטגוריה

ציוני סמ

חתימת מגישי התכנית: אלון ציונה נרקיס 37 ירושלים טל: 253944 ת.ז.

אלי כהן ירון
אלי כהן ירון
13.1.99

חתימת המתכנן: מליס אילת זאב ז'בוטינסקי 10 חיפה טל: 05783986 04-8311752 ת.ז. מס' רשיון: 082057 אלס ירון אל תאריך 17.6.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
5066 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1014 ביום 11/1/99
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
5066 הפקדת תכנית מס' הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1018 ביום 17-2-90
י"ד הועדה