

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5263

שינוי 7/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5263.
השינוי 7/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "הוראות התכנית")

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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- 325 מ"ר

מקום התכנית:

5.

ירושלים, שכ' קירית שמואל, רח' איתמר בן אב"י 20.

גוש 30023

חלקה 153.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6.

(א) שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת הדירה

העליונה הקיימת בבניין, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניין המירביים בשטח חלקה מספר 153 ל- 476.57 מ"ר

מתוכם 347.21 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ד) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) קביעת הוראות בדבר בנוי מחדש של חדרי מזדרגות בתוספת מעלית.

כפיפות לתכנית:

7.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים

(להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות

ההוראות שבתכנית מס' 5263 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות בכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת ברקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה, מובלעת בחלל גג הרעפים מעל הבניין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים בשטח חלקה 153 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שימושיים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
38.98	---	38.98	38.98	---	38.98	---	---	---	שטחים מתחת למפלס - 0.00
437.59	73.2	364.39	90.38	22.51	67.87	347.21	50.69	296.52	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
476.57			129.36			347.21			סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות השטחים שבחלל הגג שגובהם 1.80 מ' ומעלה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מודגש בזאת כי תוספת הבניה כאמור היא עבור הרחבת הדירה העליונה הקיימת בבניין ואין היא מהווה תוספת יחידת דיור חדשה בבניין. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. ראה סעיף (ג) קטן לעיל.
2. תיאום עם המח' לשירותי כבאות לשם אישור תכנית בטיחות בשטח.
3. תיאום עם מח' הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת האינסטלציה הקיימת.

מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם מפקדת הג"א.

5. תיאום עם אגף המים בנושא תכנית האינסטלציה לתוספת הבניה.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין (דודי השמש, קולטי שמש, אנטנות רדיו וטלוויזיה וכדומה) לגג החדש, על ידם ועל חשבונם.

10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, לאלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאים לתקן החניה לתוספת הבניה בשטח.

11. 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 הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנת הטלויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות מושפעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בחנאי שיהיו צמודים

לגג המשופע (ללא דוודים)

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאים להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתינה ערבות לתשלום בהתאים להוראות החוק.

15. 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 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 וכי"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:

חננאל 02-5638982 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 00195206 ת.ז. הולצר ברוריה

[Signature] 02-5638982 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 5828282 ת.ז. הולצר חננאל

דליה הרל 02-5664284 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 0016791/6 ת.ז. הראל דליה

חתימת מגישי התכנית:

חננאל 02-5638982 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 00195206 ת.ז. הולצר ברוריה

[Signature] 02-5638982 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 5828282 ת.ז. הולצר חננאל

דליה הרל 02-5664284 טל. רח' איתמר בן אב"י 20 ירושלים טל. 0016791/6 ת.ז. הראל דליה

חתימת המתכנן:

שמואל דודסון
אדריכל שמואל דודסון ת.ז. 005563057 רח' זבוטינסקי 10 ירושלים טל. 02-5631385
רח' זבוטינסקי 10 ירושלים 92142
טל. 631385 פקסי 660493

תאריך: 2.11.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5263
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 3198 ביום 10.3.98
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5263
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1699 ביום 10.3.97
יו"ר הועדה