

כ"א - ב' א' א

17/7/01

5003 י.ג.

מחוז תנו"ע

1/8/01

1/8/01 & 1/8/01

4.211.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 5968

שינוי 57/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5968

שינוי 57/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

(להלן : התכנית).

מסמכי התכנית

2

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב

(להלן : הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט , הערוך בק.מ. 1:250

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100

כל מסמך ממסכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית

3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית

4

כ- 430 מ"ר.

ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' דוד ילין 32

גוש: 30070

חלקה 9

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- (א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- (ב) קביעת בנוי לתוספת שתי קומות חדשות כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח בנוי.
- (ג) קביעת בנוי לתוספת בניה בחזיתו הצפונית של הבנין, בקומה הראשונה בהתאם לניספח הבינוי.
- (ד) הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל-4 קומות (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה מ - 450.23 מ"ר קיימים וקביעתם ל- 876.45 מ"ר, מתוכם 712.31 מ"ר שטחים המהווים שטחים עקריים.
- (ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.
- (ז) קביעת הוראת בנוי ופתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין בצוע שני מקומות חניה פרטית בתחום המגרש.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 5968 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים, לשם תוספת של שתי יחידות דיור חדשות בו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בחזיתו הצפונית של הבנין, בקומה הראשונה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מספר הקומות המירבי יהיו 4 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס" 1

(ד) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר      סה"כ      שטחי שירות מ"ר      סה"כ

סה"כ				סה"כ			
מפלס	קיים	מוצע	מ"ר	קיים	מוצע	מ"ר	
-3.00	25.34	-----	25.34	2.57	-----	2.57	27.91
0.00	158.78	-----	158.78	19.12	-----	19.12	177.90
+ 4.21	232.32	<del>229.53</del>	229.53	12.1	33.52	33.52	263.05
+ 8.60	-----	210.07	210.07	-----	36.38	36.38	246.45
+ 11.65	-----	88.59	88.59	-----	72.55	72.55	161.14
סה"כ	416.44	<del>528.19</del>	712.31	33.79	142.45	164.14	876.45

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

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 8 יחידות.

(ו) הוראות בניה באבן:

- (1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובע ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן הבנין הקיים.
- (2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים ( טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).

- 5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- 6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- 7) הגדר תבנה מאבן כדוגמת האבן הקיימת ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסתות זהה לסתות המבנה בחלקה (טובה, תלטיש, חמי או מטבה).
- 8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
- 9) לא תותר סגירת מרפסות.
- 10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג הבנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- 11) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן העמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 12) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- 13) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- ז) הבניה תבוצע בהנף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. ראה סעיף 11 להלן.
  2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לרבות תכנון מקומות חניה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה.
  - ביצוע הפיתוח יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות. ראה סעיף 10 להלן.
  3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
  4. תיאום עם מחלקת המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת המים העירונית.
  5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המחסנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות

- טלויזיה ורדיו, דודים וקולטי שמש, כמפורט בנספח מסי 1.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ישופצו וינוקו חזיתות הבנין הקימות ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם מן הבניה המקורית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תצופה החזית הצפונית באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוגמת אבן הבניה הקיימת.

10 חניה פרטית:

- (א) 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.
- (ב) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מסי 1.

(ג) ראה סעיף 9 (ז) 2 לעיל.

11 בנין וגדר להריסה :

- המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12 אנטנת טלויזיה ורדיו:

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

13 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.

14 תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה או קבלת

חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15 היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא ההיתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבויות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16 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 - העבודות 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 עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע - מגישי התכניות:

מר שלמה לרר  
רחוב בוני החומה 8, ירושלים 97500  
טלפון 02-6274216 ת.ד. 04907440

מר בנימין לרר  
רחוב קלאזנר 18, ירושלים  
טלפון 02-6736607 ת.ד. 050223817

גיל לרר אדריכל  
מספר רישון: 00043762  
רחוב בוני החומה 8  
ירושלים מיקוד 97500

חתימת המתכנן

גיל לרר אדריכל  
טלפון 02-6274216 ת.ד. 55255749

משרד הפנים מהנה ירושלים  
5968 אישור תכנית מס  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 110 תאריך 18.6.00  
סמנכ"ל תכנון  
ד"ר הושרה