

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5115

שינוי מס' 27/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5115 שינוי מס' 27/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשרים) 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 בתשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 115 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור כרוך, רח' רש"י 53, גוש 30070 חלקה 58, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים לשם הקמת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור, ל- 120 מ"ר ליחידת הדיור החדשה.
(ו) קביעת קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה, לרכות קו בנין אפס.
(ז) קביעת הוראות בגין מכנה להריסה.
(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה כשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5115 זו.

2/...

8. תוראות תכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת קומה וגג רעפים לשם הקמת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוּש אדום.
- (ב) תותר תוספת חדר מדרגות בחזיתו הדרומית של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוּש אדום.
- (ג) מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות וגג רעפים. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) שטחי הבניה המירביים לתוספת יחידת הדיור הם 120 מ"ר.
- מודגש בזאת כי כל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.80 מ' ומעלה נכללו בשטחי הבניה, כאמור לעיל.
- (ו) קומת עלית הגג תיבנה בנסיגות כמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
 1. ראה סעיף 11 להלן.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התוספת - ממ"ד.
 3. תיאום עם מחלקת הכיוב בדבר חיבור יחידת הדיור החדשה לרשת הכיוב העירונית.
 - מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי כיוב כחוק.
 4. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בדבר הוראות בטיחות בפני שריפות לרכות חיסון העץ בחלל הגג.
 5. ראה סעיף 10 להלן.
 6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת תוספת הבניה, יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבנין אל גג הבנין החדש, לרכות דודי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

10. חניה פרטית:

מגישי הבקשה להיתר לתוספת נשוא תכנית זו ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים. הסכומים ישולמו לעיריית ירושלים לאחר אישורת של תכנית זו ולא ינתן היתר לכיצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

11. בנין להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בחדשים מיועד להריסה.

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 גפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות סלולריות: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש: (א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדורי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני סגור אישור מהנדס העיר.

15. היסל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבת היסל השבחה כהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום כהתאם 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 מרכזית 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

4/...

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.

.....
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
אלתר אברהם, רח' רמות פולין 65/25 ירושלים מיקוד 97725 טל. 5867652

מירון פוליאקין
אדריכל ומתכנן ערים
ניקטור 13, ירושלים
..... סט/מקס. 02/6798662
חתימת המתכנן.....
מירון פוליאקין, רח' הרכבת 13 ירושלים טל. 723157 ת.ז. 4132885-7

.....תאריך..... 23.6.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
6/115
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
109-96 496
בישיבה מס'
סמוכ"ל תכנון
יחיד היעדר