

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5240

שינוי 21\96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5240 שינוי 21\96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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, 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 בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

כ-853 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת מרדכי, רח' שח"ל 25, גוש 30184 חלקה 6 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-6 קומות בהתאם לקיים בשטח.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 ל-2763 מ"ר מתוכם 2628 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות.

(ו) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ולשלבים לביצועם.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

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 מס' 1083, וההוראות שבתכנית מס' 5240 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית 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 מטמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוט לטירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. לתוספות חדרים, שירותים ומרפסות גג ובקו נקודותיים למרפסות זיזיות.

(ב) תותר הגדלת אחוזי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 מ-50% שטחים המהווים שימושים עיקריים לשטחים המפורטים להלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			=====
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	קיימים	
941.43	95.38	46.02	49.36	846.05	447.59	398.46	שטחים מתחת למפלס ± 0.00
1821.15	39.11	39.11	=====	1782.04	886.40	895.64	שטחים מעל מפלס ± 0.00
2763	134	85	49	2628	1334	1294	סה"כ (מעוגל)

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

(ג) מס' הקומות המירבי יהא שש קומות, והתאם לקיים בשטח.

(ד) תוספות הבניה תבוצענה בשלבים באופן שתיבונה בהינף אחד לשתי דירות סימטריות באותה קומה ובאופן שתיבונה מהקרקע-כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

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

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנון מערכת האינסטלציה של הבנין.
 2. הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח בתחום מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, לאישור מח' הגננות בעירית ירושלים. ביצוע הפיתוח לרבות נטיעות והקמת מערכת השקיה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. תיאום עם מח' הביוב בדבר הטיית קו ביוב עירוני וקווי ביוב ביתיים הקיימים בשטח התכנית אל מחוץ לשטח תוספת הבניה המוצעת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת תאי ביקורת מתחת לרצפות. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 4. תיאום עם מפקדת הג"א.
 5. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי פסולת עפר\בניה לאתר המאושר ע"י העיריה.
 6. ראה סעיף 12 להלן.
 7. לא ינתן היתר בניה ראשון בשטח לתוספות הבניה המוצעות אלא לאחר הקמת קיר תומך בחלקה המערבי של החלקה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, למניעת דרדרת לכיוון הואדי.
 8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון בשטח יסירו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם את הצנרת הקיימת בחזית האחורית של הבנין ויקימו מחדש את הצנרת בתוך שטח הפירים בבנין, כמפורט בנספח מס' 1.
 9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון בשטח יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את בלוני הגז הקיימים ואת שעוני המים הקיימים לתוך השטח המוקצה לכך, כמפורט בנספח מס' 1.
10. עתיקות:
-
- תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
11. חניה פרטית:
-
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
12. בנין וגדר להריסה:
-
- המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תזואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו למצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של ורן אינורית קיימת או מאושרת.
14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ושכ"ה - 1965.
15. 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג:

א. בנגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. 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.
19. 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון כיו"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 קרקע ומגישי התכנית:

דב טרספולסקי ת.ז. 056630676 רח' שחל 25 י-ם טל. 6780889

דב טרספולסקי

שרה שאנני ת.ז. 00757195 רח' שחל 25 י-ם טל. 6787759

שרה שאנני

חתימת המתכננים:

דן בר לב ת.ז. 767105/0

סנהדריה המורחבת 140\4

טל. 5825840 מס' רשיון 10476

[Handwritten Signature]

יוסף חדש ת.ז. 380498/6 רח' אבינדב 17

טל. 5820533

[Handwritten Signature]

תאריך: 12.5.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
5240
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
57499 6199
 בישיבה מס' ביום
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה