

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5872

שינוי 97 / 1 לתכנית מס' 4451

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5872 שינוי מס' 97 / 1 לתכנית מס' 4451 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) לחלקה מס' 49. וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2) לחלקה מס' 50.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 662 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' פישל אהרון מס' 25, 27. גוש 30103 חלקות 49, 50.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבות יחידות דיור קיימות ואו מאושרות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות ואו מאושרות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

- (ג) קביעת בינוי לתוספות מרפסות סוכה באגפיו הצפוני והמערבי של הבנין בחלקה ה- 49 בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת מס' קומות מירבי ל-5 (כולל קומת מרתף וקומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- (ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה מירביים לחלקה מס' 49 ל- 657 מ"ר ולחלקה מס' 50 ל- 647 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת שטח לחניה פרטית.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנים 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' 4451 וההוראות שבתכנית מס' 5872 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 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 על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4451, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בקומת המרתף, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות ואו המאושרות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ו- 2.

(ב) תותר תוספת קומה, מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות ואו המאושרות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ו- 2.

(ג) תותר תוספת מרפסות סוכה בקומות א, ב, ג, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בחלקה מס' 49.

(ד) שטחי הבניה המירביים לחלקה מס' 49 הם 657 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים				שטחי השירות			
מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר	
מאושר ע"פ תכנית	מוצע	סה"כ	מאושר ע"פ	מוצע	סה"כ	סה"כ	סה"כ
מס' 4451	מ"ר	מ"ר	תכנית מס' 4451	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
312	117	429	80	30	110	539	מעל מפלס 0.00
-----	73	73	45	---	45	118	מתחת למפלס 0.00
312	190	502	125	30	155	657	סה"כ

(ה) שטחי הבניה המירביים לחלקה מס' 50 הם 647 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים				שטחי השירות			
מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר	
מאושר ע"פ תכנית	מוצע	סה"כ	מאושר ע"פ	מוצע	סה"כ	סה"כ	סה"כ
מס' 4451	מ"ר	מ"ר	תכנית מס' 4451	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
319	102	421	80	22	102	523	מעל מפלס 0.00
-----	57	57	67	---	67	124	מתחת למפלס 0.00
319	159	478	147	22	169	647	סה"כ

הערה לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב -

1992.

- (ו) מס' קומות מירבי לבנינים יהא 5 קומות, הכוללות קומת מרתף וקומה עליונה המובלעת בחלל גג רעפים.
- (ז) גובה הבנינים יהיו כמצוין בנספח מס' 1 ו-2.
- (ח) מס' יח"ד בכל בנין יהיו 3 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. במידה שהבניה המוצעת בחלקה לא תבוצע בעת ובעונה אחת יצופה גמלון בקיר המשותף באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- (י) משקופי הפתחים יבלטו מהקיר ומרזב גג הרעפים יהא מסורתי בהתאם למפרט בנספח מס' 1.
- (יא) תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

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

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. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה
 ערבות לתשלום בהתאם 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 בין 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 לעיל יהיה תנאי למתן
 טופס 4.

משה באב"ד, עו"ד
 בן יהודה 36, י"ם
 טל' 231365, 234074

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ישיבת משמרת כהונה + א. שחר + שהרבני

ע"י עו"ד באב"ד רח' בן יהודה 36 ירושלים טל' 6231365

צ"ל: י"ם כח' לחלקה 49
 צחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 231560

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 15.6.99

