



1005769

- 1 -

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5635

שינוי 44/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5635 שינוי 44/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). וגליון 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- 894 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, גבעת מרדכי, רח' השח"ל מס' 47, גוש 30184, חלקה 17. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות המערבית הצפונית והדרומית של הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 2 קומות (קיימות 3) ל- 4 קומות.
- (ה) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 805 מ"ר, מתוכם 765 מ"ר שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת תנאים למתן היתר ושלבים לביצוע הבניה.
- (ז) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה ועצים לעקירה.

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' 5635 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 בתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 (א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות המערבית הצפונית והדרומית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ב) מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.  
 (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

	שימושים עיקריים			חלקי שרות			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה- 0.00	212	310	522	-	-	-	212	310	522
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	71	172	243	40	40	-	71	212	283
סה"כ	283	482	765	40	40	-	283	522	805

הערות לטבלה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין לרבות שטח חלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מ', ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מספר יחידות הדיור המירבי המותר בשטח הוא 6.  
 (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. לא יותר שימוש באבן נסורה שאינה מסותתת.

(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא.

(ז) תנאים למתן היתר בניה :

1. לא ינתן היתר בניה לתוספות הבניה בפינתו הצפון מערבית של הבנין אלא לאחר הריסת המבנה המיועד להריסה בתכנית, כמפורט בסעיף 11 להלן.
2. תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין ובדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית הקיימת.
3. תיאום עם מח' הגננות בדבר עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית ותשלום אגרה לכך בהתאם לנדרש.
4. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יכלול נטיעת צמחיה והתקנת מערכת השקייה מסודרת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. תיאום עם מח' הביוב בדבר הטיית קוי ביוב / ניקוז קיימים מעבר לשטח תוספות הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- לא תותר השארת תאי ביקורת /או קוי ביוב וניקוז קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז. מגישי הבקשה להיתר יודיעו לרשות העתיקות על תחילת העבודות.
7. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. 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 שיוקם בשטח.

11. מבנה להריסה :

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בפינה הצפון מערבית של הבנין ועל שחשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, (ראה סעיף 9 (ח) 1).

12. עצים לעקירה :

העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח נשוא הבקשה להיתר, ועל חשבונם.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחבי' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חבי' החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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 שנתנה 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרים 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 לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

