

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5641

שינוי 14 / 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5641 שינוי 14 / 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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- 802 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' מקור ברוך, רח' מנחם אורבך 4. גוש 30069 חלקה 199. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הוראות בדבר הריסת הבנין הקיים בשטח, וקביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש במקומו, בהתאם לתכנית בינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 5 קומות מעל לקומת מרתף.

(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים, תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל- 2492 מ"ר , מתוכם 1314 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין מירביים לרבות קוי בנין אפס.

(ו) קביעת מסי יחידות הדיור המירבי ל- 13 יחידות דיור.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת שטח בקומת מרתף ל- 13 מקומות חניה.

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 מסי' 5641 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הריסת הבנין הקיים בשטח והקמת בנין מגורים חדש במקומו, כמפורט בנספח מסי' 1,

(ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

- קוי בנין מירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו

נקודה בטוש אדום.

- קוי בנין מירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט

בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
1762	448	1314	שטחים מעל למפלס 0.00
730	730	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
2492	1178	1314	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ד) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות מעל קומת מרתף, גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח יהא 13 יחידות דיור.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ז) בקומת המרתף תהיה חניה ל- 13 יחידות הדיור.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר שפיכה המאושר ע"י עיריית ירושלים.

2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע הפיתוח בפועל, לרבות שיקום כבישים ומדרגות הגובלים לשטח התכנית במידה שיפגעו בעת הבניה, התקנת

מסעדי יד בכל גרם מדרגות, התקנת מערכות התשתית מתחת לקרקע, פיתוח המעברים והמדרגות באופן שתתאפשר גישה לעגלות ונכים וכדו', יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.

לא ינתן טופס 4 /1 או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

3. תיאום עם חברת החשמל.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה המוצע בשטח.
6. תיאום עם מח' התברואה בדבר תכנון והקמת מתקן עבור שתי עגלות אשפה בנפח 900 ליטר.
7. תיאום עם חברת "בזק".
8. תיאום עם מח' המים בדבר תכנון והקמת מתקן שאיבה להבטחת לחץ מים בבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.
9. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין למערכת הביוב העירונית, מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. חניה פרטית:

12. בנין וגדר להריסה: הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. אנטנות טלויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

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

15. 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.

16. 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.

17. 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: עובדות 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: *א.א.*

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגן 41 אפרת
רשיון מט' - 23156

חתימת המתכנן: _____

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

תאריך: 12.7.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
א.א.
אישור תכנית מט' _____
הועדה המחוזית הרלוונטית לאשר את התכנית
א.א. 99 *12.7.99*
בישיבה מט' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון *א.א.*