

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5048

שינוי מס' 31/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5048, שינוי מס' 31/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 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-827 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' נבון מס' 24-32, גוש 30072, חלקות 64-68, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 שטח צפוף יתר אוכלוסין לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לבנינים קיימים כמפורט להלן.
 - (1) השלמת קומה א' ותוספת קומה לשם הרחבת דיור לדירות קיימות בחלקות מס' 64, 66, 67 שבגוש 30072.
 - (2) השלמת קומה א' ותוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור, בחלקה 65 בגוש 30072.

(3) השלמת קומה א' ותוספת קומה לשם הרחבת דיור ותוספת יחידת דיור בחלקה 68 שבגוש 30072.

(4) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.

(5) קביעת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:

<u>סה"כ (מ"ר)</u>	<u>קיים + מוצע</u>
307.44	חלקה מס' 64
194.52	חלקה מס' 65
303.20	חלקה מס' 66
305.99	חלקה מס' 67
384.28	חלקה מס' 68

ג. הגדלת אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים מ-90% המותרים כמפורט להלן:

חלקה מס' 64	מ-90%	ל-131%	(קיימים 85%)
חלקה מס' 65	מ-90%	ל-119%	" (58%)
חלקה מס' 66	מ-90%	ל-128%	" (76%)
חלקה מס' 67	מ-90%	ל-129%	" (59%)
חלקה מס' 68	מ-90%	ל-153%	" (78%)

ד. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות דיור ל-11 יחידות דיור.

ה. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

ו. קביעת הוראות בגין מבנה 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' 5048 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

א. תותרנה תוספות בניה במיתחם התכנית כמפורט להלן:

(1) השלמת בניה בקומה א' ו/או תוספת קומה לשם הרחבת הדיור לדירות הקיימות בחלקת מס' 64, 66, 67 ו-68.

(2) השלמת בניה בקומה א' שבחלקה מס' 65 לשם הרחבת דיור לדירה הקיימת.

(3) תוספת קומה לשם בנית תוספת יחידת דיור בקומה ב' בחלקה 65 שבגוש 30072 ובקומה ב' בחלקה 68 שבגוש 30072.

ב. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום

לקומה א' ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומה ב'.

ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

אחוזי בניה (%)	סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר) מעל 0.00	חלקה מס'
		מתחת 0.00	מעל 0.00		
131	307.44	70.00	25.54	211.90	64
119	194.52	-	22.02	172.50	65
128	303.20	70.00	25.54	207.66	66
129	305.99	70.60	26.27	209.12	67
153	384.09	90.00	44.95	249.14	68

הערה:

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

ד. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 11 יחידות דיור. מודגש בזאת שלא תותרנה תוספות יחידות דיור נוספות בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, למעט בחלקות מס' 65 ו-68 כאמור בסעיף 9.א.3 לעיל.

להבטחת האמור לעיל ירשמו בעלי הזכויות בחלקות מס' 64, 66, ו-67 הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

(1) רישום הערת אזהרה ע"י בעלי הזכויות בחלקות מס' 64, 66, ו-67 כאמור בסעיף (ד) לעיל.

(2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

(3) הגשת תכנית אינסטלציה ע"י מגישי הבקשות להיתר בניה ועל חשבונם למדור רשת פרטית באגף המים לאישורם.

(4) תיאום עם מחלקת החניה בדבר מימון מקומות החניה הנדרשים בחניון ציבורי, כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשות להיתר בניה ועל חשבונם. לא ינתן היתר קודם הצגת אישור מגזברות העיריה על הסדרת התשלום למימון החניה.

(5) הטיית קוי ביוב ותווי ביקורת אל מחוץ לשטחי תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בתיאום עם מחלקת הביוב.

ו. מיתקנים הנמצאים על גג הבנין יועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לגג התוספת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ז. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותחת מסוג גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

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 פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

11. חניה פרטית:

ב. מגישי הבקשה להיתר בניה יממנו את מקומות החניה הנדרשים בחניון ציבורי בתאום עם מחלקת החניה. ראה סעיף 9(ה) 5 לעיל.

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בחלקה מס' 64 ועל חשבונם, לפני כל התחלת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. מבנה להריסה:

13. עץ לשימור: העץ המותחם בתשריט בצבע אדום הוא עץ לשימור ואסורה עקירתו או כל פגיעה אחרת בו.
14. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.
15. אנטנות טלויזיה ורדיו: ככל קבוצת הבנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבעת 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 מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במכנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. היטל השבחה: א. הוועדה 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.
19. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי החכנית ובעלי הקרקע:
שאשא שאול, ת.ז. 7276153
רח' רשב"ם 14, בני ברק 51601
טל. 03-5704426

גדעון חרל
אדריכל

חתימת המתכנן:
גדעון חרלפ, ת.ז. 5392344
מ.ר. 34141
רח' יפו 85 ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

תאריך: 26 במרץ 1998
סמנכ"ל תכנון
יועץ הועדה
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 97
מס' 5048