

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 5633
 שינוי 31/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי 2/97 לתכנית מס' 1680
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5633
 שינוי 31/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 שינוי 2/97 לתכנית מס' 1680
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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- 324 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' שד"ל 7,
 שטח בין הרחובות שד"ל ונבון.
 גוש: 30072
 חלקת: 58, 59

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת השימוש המותר בבנין המערבי הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1 לבית כנסת ובבנין המזרחי הקיים במגרש, כאמור, למגורים ולמשרדי בית הכנסת.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית חלקית בבנין המזרחי הקיים, בשטח מגרש חדש מס' 1

- לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית בבנין המערבי הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1, לשם הרחבת בית הכנסת הקיים בשטח, בהתאם לנספח בינוי.
 - ה. קביעת קוי בנין מירביים בשטח מגרש חדש מס' 1.
 - ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1. ל- 621.73 מ"ר, מתוכם 617.23 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - ז. קביעת הוראת בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
 - ח. ביטול תחום הריסה (יתר אוכלוסין וצפיפות).
 - ט. ביטול קטע מדרך מאושרת.
 - י. איחוד חלקות.

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' 5633 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראותיה 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 צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם:
 - בבנין המערבי הקיים בשטח - בית הכנסת
 - בבנין המזרחי הקיים בשטח - מגורים ומשרדי בית הכנסת בקומת הקרקע ומגורים בקומות שמעליה.
- ב. תותר תוספת קומה מעל הבנין המערבי הקיים במגרש חדש מס' 1 לשם הרחבת בית הכנסת הקיים בשטח, כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין המזרחי הקיים במגרש חדש מס' 1, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ד. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות
- גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר).			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
419.15	198.08	617.23	4.50	4.50	4.50			621.73
419.15	198.08	617.23	4.50	4.50	4.50			621.73

הערות לטבלה:

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

- ו. קוי הבנין המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ז. לא תותר פתיחת פתחים בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של הבנינים שבתחום מגרש חדש מס' 1, בקו בנין אפס.
- ח. שיפוע גג הרעפים בבנין המזרחי יהא 30 מעלות ויתחיל במישור הגג כמפורט בנספח מס' 1.
- ט. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג בין סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבנינים במגרש וחיבורם למערכת המים העירונית.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה לתוספת הקומה בבנין המזרחי אלא לאחר הריסת תוספת הקומה שניבנתה בציפוי על ההקיימת בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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. ביטול דרך:

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. במסגרת תכנית החלוקה לצורכי רישום יעשה תיקון ברישום השטחים.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

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

16. 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

17. 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.

18. 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 מרכזית 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 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 להגחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

