

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5457

שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 1358  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5457 שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 ופיתוח, 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- 354 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה 10, גוש 30081 חלקה 143, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף לשטח הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי. (ג) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' קיימת ולתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשטח הרחבת יחידת דיור קיימת ולשטח תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי. (ד) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזיתו המזרחית של הבניין, בהתאם לנספח בינוי. (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל. (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים. (ז) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ל-6 יחידות דיור. (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. (ט) קביעת הוראות בגין חלקי 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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 5457 זו.

8. תוראות תכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרי, באם אינם מצויינים במקרא שבתשרי). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצנוע בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומת מרתף, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומה ג' הקיימת ותוספת קומה חדשה, מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ותוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת מעלית בחזיתו המזרחית של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 5 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 6 יחידות דיור.

(ו) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור הם 309 מ"ר כמפורט בנספח מס' 1 ובטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
53	6	47	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
256	71	185	שטחים מעל למפלס ה-0.00
309	77	232	סה"כ

\* הערה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

3/...

- (ז) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין הקיים יועתקו לגג התוספת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ח) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותחת מאתו סוג, סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:
1. הגשת תוכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף תמים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
  2. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.
  3. הריסת חלקי המבנה המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.  
ראה סעיף 12 להלן.
  4. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
    - א. שינוי קווי הביוב והניקוז הקיימים ובניית קוים חדשים בהתאם למפלסים המתוכננים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב, לאחר הגשת תכנון השינויים הנדרשים לאישור מח' הביוב.
    - ב. האינסטלציה של 2 הקומות הנוספות ד' וה' יחוברו למערכת הביוב והניקוז הקיימת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.
    - ג. תשלום היסלי ביוב כחוק.
  5. תאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
    - התקנת המעלית בהתאם לתקנות.
    - קבלת דרישות ספציפיות לבטיחות מפני שריפות.
- (י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים לכלל הדיירים הקיימים על הגג הקיים, לגג החדש.

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

10. עתיקות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

11. חניה פרטית:

4/...

12. חלקי הבנין  
חלקי הבנין המותחמים בקו צהוב כנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני לתריסת: כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית.

14. היסל השבחה:  
(א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. 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. 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 ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כחב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כחנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....  
סלוביץ' יק חיים, ת.ז. 700202747 רח' יעקב מאיר 10 י-ם סל. 374797  
ארזי יצחק, ת.ז. 6769992-6 רח' יוחנן הסנדלר 3 י-ם סל. 371754

בעלי קרקע נוספים: גלובינסקי ליפא, ינקוביץ כטריאל, קרוזר גרשון,

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156  
חתימת המתכנן.....  
י. רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, סל. 9933021

תאריך.....17.3.98

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5457 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1198 ביום 12.2.98  
סמנכ"ל תכנון י"ם הועדה