

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5557

שינוי מס' 44/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5557
שינוי מס' 44/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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)
גליון 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-224 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' נחלת אחים, רח' לוד 11

גוש 30109 - חלקות: 252

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 4 לאזור מגורים 4 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידת הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
- (ג) הגדלת מסי הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות, בהתאם לקיים בשטח.
- (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 252 ל-295.13 מ"ר, מתוחכם 270.45 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

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' 5557 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).

9. אזור מגורים 4 מיוחד:

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

- (א) תותר תוספת קומה לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1, קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב) מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות בהתאם לקיים בשטח.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 252 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
242.7	27.75	270.45	10	14.68	24.68	252.7	42.43	295.13
---	---	---	---	---	---	---	---	---
242.7	27.75	270.45	10	14.68	24.68	252.7	42.43	295.13

הערות לטבלה:

* שולח הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה כאמור, ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזרה, בספרי המקרקעין, על חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ה) מיתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יותקו לגג התוספת ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תיאום עם מחלקת ביוב בין השאר בנושאים הבאים:
 - (א) חיבור האינסטלציה של הקומה הנוספת למערכת הביוב וניקוז הקיימת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתיאום אישור ופיקוח מחלקת הביוב.
 - (ב) תשלום היטלי ביוב כחוק.
 - 2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.
 - 3) הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו.
- (ז) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניה הקיים.

(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 לתוספות הבניה שתוקם בשטח.

11. **תחנת שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתצאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון
12. **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.
13. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
בכל בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. **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.
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 ובן 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.

כניית 5557

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה **התקנת** עזר
 רישויות התכנון המוסמכות. **חתימתנו** תינתן לצרכי תכנון בלבד,
 אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר וצוי כל דיון
 למען הטר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

07-09-1997

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דיון,
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עבדוללה המרמון אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

טל' 5392777

חתימת מגישי התכנית:

כהן בועז

לוד 11 ירושלים

טל' 52643111

Handwritten signature/initials

חתימת המתכנן:

לסרי מוריאל

בצלאל 24 ירושלים

טל' 6154908

Handwritten signature: מוריאל
מוריאל
ארכיטקט
מס' רשיון 797

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית גוש' **5557**
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' **1719** ביום **16.12.97**
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה