

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5685

שינוי מס' 22/97 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 5685 שינוי מס' 22/97 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 287 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' רשבי"ם 3, גוש 30069 חלקה 44

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים 3 מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזיתות המזרחית והמערבית של הבניין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה השלישית של הבניין. בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- ד. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ה. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ו. הגדלת אחוזי הבנייה המותרים בחלקה תוך קביעת שטחי הבנייה המירביים ל - 442.15 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתוכנית מסי 5685 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות עליו הוראות תוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות הן:

א. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות המערבית והמזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. תותר תוספת קומה רביעית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה השלישית, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ג. מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות.

ד. קווי הבניין המירביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו כמפורט להלן:

קווי הבניין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבניין המירביים לתוספות הבנייה המוצעות בחזיתות הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ה. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר			חלקי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
442.15	166.69	275.46	-	-	-	442.15	166.69	275.46	שטחים מעל מפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת מפלס 0.00
442.15	166.69	275.46	-	-	-	442.15	166.69	275.46	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

ו. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בשטח התוכנית, בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. מספר יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 5 יחידות דיור.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. לא יינתן היתר בנייה ראשון בשטח אלא לאחר הריסת המבנה הקיים בחזית המזרחית של הבניין, בקומה א', כמסומן בנספח מס' 1 בצהוב ויתקבל אישור בכתב על כך מהמחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

3. תנאי למתן היתר בנייה הוא שיפוץ חזית הבניין.

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 לבניין בשטח.

11. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועד להריסה וייהרס בכפוף לאמור בסעיף 9 (ח) 1 לעיל.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (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.

בעלי הזכויות במקרקעין יתקנו 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 בנייה.

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

חתימת בעלי קרקע:

נעמי איציר
רח' רשב"ים 3, מקור ברוך, ירושלים
טל. 5375490 ת.ז. 5213454/1

נעמי איציר

חתימת מגישי התוכנית:

נעמי איציר
רח' רשב"ים 3, מקור ברוך, ירושלים
טל. 5375490 ת.ז. 5213454/1

נעמי איציר

חתימת המתכנן:

סמאן סלים
רח' תל-חי 4, ירושלים
טל. 5637092 ת.ז. 8024609

סמאן סלים

תאריך: 13.9.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5685
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5/98 ביום 16/6/98
א. י. הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5685
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5/99 ביום 23/3/99
סמנכ"ל תכנון
א. י. הועדה