

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5686

שינוי 29 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5686, שינוי מס' 29 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

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, 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- 396 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' יונה מס 21, גוש 30081 חלקה 51. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף, לשם הרחבת 2 יחידות דזור קיימות בקומה מעליה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א-ג, לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה מ- 445 מ"ר ל- 734 מ"ר.

(ז) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ט) קביעת בינוי לציפוי באבן של הגדר סביב החלקה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 5686 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין והן 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת קומת מרתף חדשה, לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומות א-ג של מרפסות וחדרים, לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה עליונה עם נסיגה של 2 מ' בחזית מזרחית, לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 734 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
621	91	31	60	530	145	385	מעל מפלס 0.00
113	7	7	---	106	106	---	מתחת למפלס 0.00
734	98	38	60	636	251	385	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

(ו) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) מס' יחיד בבנין יהא 6 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(י) הגדר מסביב לחלקה תצופה באבן.

(יא) יותקן סולם מתכת נפתח תיקני עם מעקות בטיחות לעליה לחלל הגג למתקנים משותפים לרווחת דיירי הבנין.

10. עתיקות:

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

11. חניה פרטית:

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

12. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

13. קולטי שמש

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. 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.

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 בין 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אסתר גורן X 3.11.01.

שמעון ציינורט, רח' יונה 21 ירושלים טל': 5381294

אליעזר קעניג, רח' יונה 21 ירושלים

בעלי קרקע נוספים: קניאל חסיה, הורביץ אילה, הורביץ גרשון, הורביץ שמואל,

רוטמן דבורה, מלכה שדמי.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 2, 7, 01

