

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5335

שינוי מס' 30/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקומה, תכנית מס' 5335 שינוי מס' 30/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך ב.מ.ג. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית כינוי, הערוך ב.מ.ג. 1:100 (להלן: נוסף מס' I). כל מטמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: יקו החול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שם התכנית: כ- 474 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שב' מקור כרמל, תל' ככר מס' 21, 25, 25, 27, גוש 30072 חלקות 10-13, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט במו כחול.

6. משרת התכנית: (א) שינוי דעוד שם מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד ולשם למסד.

(ב) קביעת כינוי לתוספות בניה בקומות פתוחות כחזית המערבית של הכניז הקיים כרמ' ובנוי מס' 21 ולתוספת שתי קומות מעליה, לשם הרחבת זמנית הרצף הקניזות בשטח, כחמאם לנספח כינוי.

(ג) קביעת כינוי לתוספת קומה מעל הכניז הקיים כרמ' בכרמ' מס' 25, לשם הרחבת החזית הדרום הקניזות בקומות העליונה, כחמאם לנספח כינוי.

(ד) קביעת כינוי לתוספת קומה מעל הכניז הקיים כרמ' בכרמ' מס' 27, לשם הרחבת החזית הדרום הקניזות בקומות הקדמית כחמאם לנספח כינוי.

(ה) חלוקת השטח המותר כחמאם המוצג בשרטוט אדרי.

(ו) קביעת כינוי לתוספת בניה לתוספת בניה בחזית המערבית של הכניז הקיים כרמ' בכרמ' מס' 21 ולתוספת שתי קומות מעליה, לשם הרחבת זמנית הרצף הקניזות בשטח, כחמאם לנספח כינוי.

- (ז) הגדלת מט' הקומות המרכזי כשטח חלקה 13 בגוש 30072 מ-3 קומות ל-4 קומות.
- (ח) קביעת גובה הבנייה המרכזי ככל אחת מהחלקות 13-10 בגוש 30072.
- (ט) הגדלת שטחי הבנייה המרכזיים ככל אחת מהחלקות 13-10 בגוש 30072.
- (י) שנוי קודי כניין וקביעת קודי כניין מרכזיים חדשים לתוספות הבניה.
- (יא) קביעת תורמות בניין מבנים, גדרות ומדרגות להריסת.

8. תורמות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בהן בתפיל ההוראות שבתב, הן באשרט והן כנספת הבינוי (להוציא פרטי אפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מעודינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ככל מקרה ההוראות המבטילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המאר לגבי אזור מגורים 3 לשטח ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) תומר תוספת בניה בקומת הרקע, במזיחו המערבית של הבניין הקיים ברח' נכון מט' 21 וכן תוספת של שתי קומות מעלית, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספת מט' 1.

(ב) תומר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברח' נכון מט' 23 לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומתו העליונה הקיימת, בהתאם למפורט בנספת מט' 1.

(ג) תומר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברח' נכון מט' 27 לשם הרחבת 2 יחידות הדיור הקיימות בקומת הרקע במפורט בנספת מט' 1.

(ד) מט' הקומות המרכזי הוא כמפורט להלן:
 בבנין ברח' נכון מט' 21 (חלקה 13) - 4 קומות.
 בבנין ברח' נכון מט' 23 (חלקה 12) - 5 קומות.
 בבנין ברח' נכון מט' 27 (חלקה 10) - 2 קומות.

(ה) גובה הבניה המרכזי הוא כמצויין בנספת מט' 1.

(ו) קודי הבניין המרכזיים לתוספות הבניה כאמור יחוי כמסומן בתשריט בקו בקודה בשוט אדום.

(ז) מט' יחידות הדיור המרכזי ככל חלקה להא כמצויין להלן:

חלקה 10 - שתי יחידות דיור.

חלקה 12 - שתי יחידות דיור.

חלקה 13 - יחידה דיור אחת.

(ח) מדידת ביהאם כ-10 חלקה כל תוספת של יחידות דיור בשטחי חלקות 10, 12, 13, כגוי תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו ולהבטחת האזור לעיל חרטה הערת אזהרה בספרי המיקודי, ע"י מדידת הבטחה להיתר ועל תשכחה, כנראה לתת היתר בניה באחת.

(ט) שטח פננים המיועדים בכל אחת מהחלקות 10, 12, ו-13 יחיד במפורט להלן:

חלקה 10

סה"כ (במ"ר)			שטחי שדות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטח מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
305	165	140	60	60	---	245	105	140	

חלקה 12

סה"כ (במ"ר)			שטחי שדות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטח מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
216	74	142	24	24	---	192	50	142	

חלקה 13

סה"כ (במ"ר)			שטחי שדות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטח מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
236	159	77	43	43	---	193	116	77	
77	---	77	---	---	---	77	---	77	
313	159	154	43	43	---	270	116	154	

הערה לסבלה:

השטחים המפורטים בסבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מצפון הפנינים ומחושבים כהתאם לתקנות המסחר והמבנה (חידוש שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות רב-תכליתיות) החש"ב - 1992.

- (ז) תכאולט לתת היתר כניה:
1. תאום עם מח' תמיס. הודפנות אינסטלציה דוגשו ע"י מגישי הבקשה להיתר כניה ועל השכונת לאישור מדור חשת פרטית.
 2. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתיחת המיגון בשטח.
 3. תשלום היסלוי ביום כחוק כתאום עם מחלקת הבינוב שבעיריית ירושלים.
 4. תריסת השבנים, הנדירות והמדרגות שבשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השכונת, קודם קבלת היתר הכניה.
- ראה הוראות סעיף 13 להלן.
5. ראה סעיף קטן (ח) לעיל.
- (יא) הכניה תהיה באופן מסוג, גודל, סידור ופיתוח אכזר אכזר הבנין הקיים וכתאום לפרט תולה והחלון המפורט בנספח מס' 1.
- (יב) תותר כניה בקיר משותף עם"י הוראות חכניות המצויר המקומית. לירושלים מס' 62. בכל מקרה שבה לא תבוצע הכניה בקיר משותף כזז זמנית לצופת הגמלון החשוף באכזר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השכונת.
- (יג) מתקנים משותפים המצוירים על גגות הבנינים דועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר כניה ועל השכונת לגבות התוספת כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה.

10. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשרים בצבע כתום מותאם בקו חום ככה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) על שטח זה קיים בית מדרש.
- (ב) תותר תוספת 2 קומות על גג הבנין הקיים לשטח הרחבת בית המדרש כאמור בתאום למפורט בנספח מס' 1 ובתתום קני הבנין המסומנים בתשרים כקו נקודה בטוס ארום.
- (ג) מס' הקומות המירבני יהא 3 קומות והגובה המירבני יהיו בתאום למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) שטחי הכניה המירבניים בשטח חלקה 11 תס 247 ע"י כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
89	130	219	---	28	28	89	158	247

שטחים מעל למפלח 0.00

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים כחתום מעטפת הבנין של תוספות הבניה ומחושבים בתאום לתקנות החכנון והכניה (חישוב שטחים ואחוזי כניה בתוכניות ובחיתכים) התשנ"ב - 1952.

(ה) ראה הוראות סעיפים 9 (י) (יא) ו-(יב) לעיל.
 (ז) הבניה תהיה באופן מסוג, סיתוח גיוון וכיחול אבו
 הבנין הקיים.
 (ז) לא לבצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא כהתאם
 להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות
 העתידית.

11. עתיקות:

(א) הורעה המקומית תהיה רשאית לעכב פתח היתר בניה
 בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים
 לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות תבניה שיוקמו
 בשטח.

12. חניה פרטית:

הגדרות, המבנים והמדרגות הנותחמים יבנו עתה כשדלים
 שיועילים להליטה ויחזרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
 חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. בנין וגדר ומדרגות להליטה:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר
 בניה הוא קבלת חוות דעת מקברת החשמל לענין העורך כשנאי.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כהתאם עם חברת
 החשמל ובאישור רשות התכנון.

14. חנות שנאים:

(א) הורעה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קנהם ששולם היטל השכחה
 המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערבות
 לתשלום כהתאם להוראות החוק.

15. היטל השכחה:

16. אננסות סלנידזה ככל תבנין תכנון אננסה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה
 נרדית: של אננסה נוספת כל שהיא.

16. אננסות סלנידזה ככל תבנין תכנון אננסה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה
 נרדית: של אננסה נוספת כל שהיא.

(א) כנגדה משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
 שיתנו צמידים לנו המשותף (ללא דוודיות).
 (ב) הסדרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

17. קולטי שמש:

מגשר התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות
 התשתית לרבות קו כידוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כידוב,
 ו/או דברה ו/או במזל תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או
 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות במיצוע הנ"ל וכדומה
 (לחלק - עבודות התשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין
 ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מתכנן העיר.

18. תשתית:

6/...

מגדשי החכונות לענין או כתיבת עבודות חשבוניות וכל
המקרים והאמצעים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע
על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחריות מגדשי החכונות לתקן על חשבונם בלבד, כל
תיקון וכל גזק שיוגרם לדרך ולכל מחקו כיון על קרקעי וכיון
התקרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון
וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגדשי החכונות כתב
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן
היתר בנייה.

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

החזמת בעלי הקרקע
משה דרור, רח' נבו 23 ג-ם טל. 377416 ת.ד. 2445203/9
יצחק עטניה, רח' אשרי בנינה 22 ג-ם טל. 387120
יסלבת שערי זשועה, רח' נבו 25 ג-ם
שני יונתן וסני יהו שבא 22 ג-ם
סמית גאון ג-ם 31 ג-ם טל. 987654

החזמת מגדשי החכונות
משה דרור, רח' נבו 23 ג-ם טל. 377416 ת.ד. 2445203/9
יצחק עטניה, רח' אשרי בנינה 22 ג-ם טל. 387120
יסלבת שערי זשועה, רח' נבו 25 ג-ם

יצחק הונבלו אדו"ל
רח' הגמון 41 אפרת
רשיון מס' 23156

החזמת המחשבון
הרונבלו, רח' הגמון 41 אפרת, טל. 9935021

תאריך: 10.11.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5335
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/97 ביום 4-11-97
סמנכ"ל תכנון
יו"ר העדה