



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5779

שינוי 2 /97 לתכנית מס' 1129

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5779 שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 1129 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 538 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי קרית משה, רח' סירקיס מס' 6. גוש 30138 חלקה 97, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

6. מטרות התכנית:

- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מארבע קומות לחמש קומות.
- (ד) הגדלת זכויות הבניה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 1016 מ"ר מתוכם 554 מ"ר שטחים המהויים שימושים עיקריים.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה .
- (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה .

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1129 וההוראות שבתכנית מס' 5779 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1129 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.

(ג) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בחלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות		שטחים עיקריים			מתחת לקרקע מעל הקרקע סה"כ
	סה"כ מ"ר	מ"ר מוצע	סה"כ מ"ר	מ"ר מוצע	קיים	
150.27	150.27	----	150.27	----	----	לקרקע
865.73	311.96	18.25	293.71	553.77	88.32	465.45
1016	462.23	18.25	443.98	553.77	88.32	465.45

הערות לטבלה:

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

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה כאמור, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא הריסת סגירת המרפסת נשוא הבקשה להיתר בחזית המערבית של הבנין.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח החלקה, ע"י מגישי התכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח החלקה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת הקומה הנוספת ותנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא.

4. קבלת ערבות מתאימה שתקבע ע"י עיריית ירושלים ממגישי התכנית ועל חשבונם לשם הבטחת ביצוע האמור להלן:
 - השארת חומרי בניה/ פסולות בתוך שטח החלקה בלבד.
 - שיקום כבישים/ מדרכות במידת הצורך באם יפגעו בעת הבניה, ביצוע השיקום יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, אל הגג החדש.

(ט) הבניה תיבנה בהינף אחד בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

10. חניה פרטית:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

11. קולטי שמש

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

12. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

13. 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.

14. 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.

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: 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: יחיאל
ישיבת מרכז הרב ע"י הרב יעקב שפירא, ת"ז: 5031968 טל': 6512996

חתימת מגישי התכנית: יגאל לרר
יגאל לרר, רח' סירקיס 6 ירושלים ת"ז: 54580113 טל': 6520508

חתימת המתכנן: ש
נחמן כהן, דולב ד.ג. מודיעין ת"ז: 14678767 טל': 02-9973169

תאריך: 1.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5779
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 12194 ביום 22.1.98
אורי העדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5779
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4198 ביום 5.5.98
שמנכ"ל תכנון עיר העדה