

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5561

שינוי 5/97 לתכניות המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5561 שינוי מס' 5/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2. מסמכי 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.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 311 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי קרית שמואל, רח' האדרת 3, גוש 30023 חלקה 170. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות ומעלית לבנין, בהתאם לנספח בינוי. (ג) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה, בהתאם לנספח בינוי. (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי.

- (ה) הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- (ו) הגדלת מסי יחידות הדיור המירבי ל- 6 יחידות דיור. (קיימים 5 יחידות).
- (ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 567 מ"ר, מתוכם 412 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ח) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- (י) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (יא) קביעת שימוש לחניה פרטית במגרש.
- (יב) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5561 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

- (א) תותר תוספת חדר מדרגות ומעלית לבנין, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) תותר השלמת קומה ג', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) תותר תוספת קומה, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 6 יחידות דיור.

(ז) שטחי הבניה המירביים בשטח יהיו כמפורט להלן:

| סה"כ במ"ר | שטחי שרות במ"ר | | | שטחים עיקריים במ"ר | | | שטח מעל מפלס 0.00 |
|-----------|----------------|------|------|--------------------|------|------|-------------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 567 | 155 | 112 | 43 | 412 | 125 | 287 | |

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון

סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרונות החניה בשטח.

3. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת.

מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית הקיימת ובדבר העתקת קו מים עירוני הקיים בתחום תוספות הבניה לתואי חלופי, ע"י עיריית ירושלים במימון מגישי התכנית.

5. תיאום עם חֲבֵרַת "בזק".

6. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר על מנת להבטיח ביצוע האמור להלן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

* לא תותר השארת פסולות ו/או חומרי בניה מחוץ לתחומי המגרש.

* יחויב שיקום כבישים/מדרכות במידה שיפגעו בעת הבניה.
* לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב בעת הבניה.

7. תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

8. אישור תכנית בטיחותית ובה פרוט כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.
פרוט דרישת בטיחות אש.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות קולטים ודודי שמש ואנטנות טלויזיה ורדיו.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

10. חניה פרטית:

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת שתוקם בשטח.

(ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
החניה תרוצף באבן משולבת.

המבנה והגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. מבנה וגדר

להריסה:

העץ המותחם בתשריט בקו אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו וכל פגיעה בו.

12. עץ לשימור:

13. אנטנות טלויזיה
ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. 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.

17. 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

[Handwritten signature]

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: _____
מיכאל וקולט לוי, רח' שלונסקי 42 חיפה 34987 ת"ז: 1555269-8, 1555270-6
טל': 04-8255443

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
23156 רשיון מס

חתימת המתכנן: _____
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021

1.12.98

תאריך:

