

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5761 א'

ושינוי לתכנית מס' 5761

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5761 א'

שינוי לתוכנית מס' 5761

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.828 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה בית הכרם רחוב ברכיהו מס' 1

גוש: 30159 חלקה: 111

קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 218050 לבין 218125

רוחב: בין 631575 לבין 631650

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

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

3. נספח בינוי (נספח מס' 1) מנחה, למעט לעניין שטחי הבינוי, קונטור וקווי הבניין.

התוכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט 5 יח"ד מירבי בבניין, מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות

והגובה יהא כמצוין בנספח מס' 1 שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בספחים. במידה של סתירה בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התוכנית :

א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. הפיכת שטח מחסן וחניה בקומת מרתף לשטח עיקרי

2. תוספת בניה בקומת קרקע.

הכול לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים עפ"י התשריט.

ה. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל 723.35 מ"ר (מתוכם 649.02 מ"ר שטחים עיקריים

ו 74.33 שטחי שירות).

ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכנית 5761, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו 5761 א'.

5. יעודי קרקע

מבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מידני	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים וחוצעים (מ"ר)												שטח חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה בדונם	מס' יחיד	שמושים	תכנית בניה		מס' יעודי חלקה
	שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מרבית (אחוז מתמסח)		המגוש											
	מס' ח"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית 5761 מס'	מס' ח"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית 5761 מס'	מחוזות	מפלס	מחוזות	מפלס										
3	629.28	29.12	600.16	21.09	—	21.09	608.19	29.12	579.07	76% שטחי-0/ קומות מעל	11%	0.00	0.00	5	0.828	111	אזור מגורים 1 מיוחד			
קומות מרתף	94.07	40.83	53.24	53.24	—	53.24	40.83	40.83	0	שטחי-0/ קומות מחוזות לתפלים-0.00										
מס' קומות	723.35	69.95	653.40	74.33	—	74.33	649.02	69.95	579.07	סה"כ										

מצב מאושר הוא לפי תוכנית מאושרת. במידה וחצא הותר הכלל הקלות מתוכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י היתר, בעמדה נפרדת במבלה. במקרה זה יצורף לתוכנית אישור מרשות הרשות המקומית, בנוגע לפיסי היתר. במצב מאושר תובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתוכנית התקפה. הערות לסבלה: שטחי הבניה המפורטים במבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנת התכנון והבניה (הישב ששזים בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי תנה ושטחי מרהבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 5761 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. הפיכת שטח מחסן וחניה מפלס 2.50- בקומת מרתף לשטח עיקרי.
 2. תוספת בניה בקומת קרקע מפלס (0.00) הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בשטח.
 - כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קווי הבינוי המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 - ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהיה 5 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבינוי הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שילבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4. סטייה ניכרת:

- א. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002
- ג. מספר יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. תחנת שאיבים:

לא תותר הקמת שאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשאי. שאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6. אנטנת טלויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

7. קולטי שמש על גג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמשש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

9. חניה

א. החניה תהיה כמסומן בנספח I
ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

10. גדר, מדרגות להריסה

הגדר / המדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' I בקו צהוב מיועדים להריסה. חלק בלתי מהיתר הבניה יהיה סימון הגדרות והמדרגות להריסה.

11. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 3 (שלבי ביצוע), 9 (חניה), 10 (גדר ומדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:
א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל המגרש, בקב"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת ביינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארוגות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 (בניין שערי העיר)

טל: 02-5318888

פנחס יעל ת.ז. 1013127

כרמל רפי ת.ז. 5216625

כהן אהרונוב אורי ת.ז. 5071728

אור יוספה ת.ז. 5504313

כהן אהרונוב אריאלה ת.ז. 5504313

יעל פנחס
י.ש.

יעל פנחס
י.ש.

מגישי התוכנית:

פנחס יעל ת.ז. 1013127

כרמל רפי ת.ז. 5216625

חתימת המתכנת:

אדריכלית - נירה אורן ת"ז 53357059

רשיון מס' 32486

רח' אלחריזי 30, י-ם טל: 02-5635420

אדריכלית שנית רינ'

נכריט

רינת שני

אדריכלית

14.12.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5761
הועדה המחוזית החליטה לזופקיד את התכנית
בישיבה מס' 1105 ביום 11.11.05
רינת
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5761
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 206007 ביום 11.11.06
רינת
מינהל תכנון