

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5072

שינוי מס' 26/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5072 שינוי מס' 26/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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- 737 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' בלוי 9 גוש 30106 חלקה 50, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת אגף בחזיתו המערבית של בנין קיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הכניה.
(ד) קביעת השטחים המירביים לתוספת הבניה ל-215 מ"ר.
(ה) קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
7. כפילות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1511 וההוראות שבתכנית מס' 5072 זו.
8. הוראות התכנית: 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). כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

2/...

9. אזור מגורים 3
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר בניית תוספת אגף בחזיתו המערבית של בנין קיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 215 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
215	17	198	על קרקעי
—	—	—	תת קרקעי
215	17	198	סה"כ

* הערה:

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

(ג) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמור לעיל. להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי התכנית הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. אישורים של מים, ביוב וגננות.
2. הכנת תכנית מדידה לצרכי רישום לשם רישום הדרך ע"ש עיריית ירושלים. ראה סעיפים 14-16 להלן.
3. עץ האורן המותחם בתשריט בצבע צהוב מותר בעקירה. תנאי לעקירתו יהא מילוי טופס בקשה לעקירת העץ ותשלום אגרה בהתאם ע"י מגיש הבקשה להיתר בתאום עם מחלקת הגננות.
4. העתקת קוי ביוב ו/או ניקוז לתואי אלטרנטיבי מחוץ לשטח הבניה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב.
5. לא תותר בנית תוספות הבניה מעל תאי ביקורת.
6. תשלום היטלי ביוב כחוק.
7. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים במפעל הגיחון ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3/...

(ה) הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
(ו) הבניה תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות וכיחול אבן הבניה המקורי.

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

10. עתיקות:

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

11. חניה פרטית:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. דרכים:

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מותר בעקירה וחלות עליו הוראות סעיף 9 (ד).

13. עץ לעקירה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. הפקעה:

4/...

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

16. אנטנות טלוויזיה: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

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

18. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות 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 ובין 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.

5/...

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
אורי שלוש, תאודור לביא 2/25 ירושלים, טל. 861432
קנפלאמר יוסף, רח' הרב בלוי 9 י-ם טל. 826299

חתימת המתכנן.....
גדעון תרל"פ רח' יפו 85 י-ם ת.ז. 5392344 טל. 233869

תאריך..... 1.3.1999

משרד הפנים מחוז ירושלים
5072 אישור תכנית מס
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
16.6.98 ביום 5198 בישיבה מס'
סמנכ"ל תכנון