

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5263 א'

שינוי 1/99 לתכנית מס' 5263

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5263 א' שינוי 1/99 לתכנית מס' 5263 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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)

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ - 325 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי קרית שמואל רח' איתמר בן אבי 20 גוש 30023 חלקה 153 . השטח בין קואורדינטות אורך 170100 ל- 170150 לבין קואורדינטות רוחב 130625 ל- 130675 .

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, ורביעית לשם הרחבת יחיד קיימות ותוספת יחיד בקומות שלישית ורביעית, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. הגדלת מס' יחיד מ- 3 ל- 4 .
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

- ה. הגדלת מסי קומות מירבי מ - 4 ל - 5 והגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 620.45 מ"ר מתוכם 511.34 מ"ר שטחים עיקריים ו- 109.11 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בדבר עץ לשימור.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 5263 וההוראות שבתכנית מסי 5263 א' זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

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

9 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 5263 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הגדלת קומה שלישית במפלס 9.18 + ותוספת קומה במפלס 12.19 לשם פיצול דירה מאושרת במפלסים 6.12, ו- 9.18 ל- 2 יחידות, ותוספות בניה בקומות קרקע, ראשונה, שניה, הכל בהתאם לנספח מסי 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 620.45 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
47.11	47.11	8.15	38.96	—	—	—	מתחת מפלס 00.0+
573.34	62.00	28.40	33.60	511.34	218.73	292.61	מעל מפלס 00.0+
620.45	109.11	36.55	72.56	511.34	218.73	292.61	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ג. מספר קומות מיירבי לבנין יהיה 5 קומות. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מסי 1.
- ד. מסי יח"ד בבנין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דוור, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה

בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים לגג הבטון השטוח החדש כמפורט בנספח מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

תנאי למתן היתר בניה הוא בנית התוספת של הבנין באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ח. ראה סעיף 11 להלן.

10. עץ לשימור:

העץ המסומן בתשריט בצבע אדום הינו עץ לשימור, ותאסר עקורתו וכל פגיעה בו.

11. תניה פרטית:

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

12. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל בניה בקומת הקרקע.

13. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתבנון הגג או המעקה.
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.
השנאי 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הגייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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. ביצוע כל העבודות ותיקונם כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: 2 - סוף 73
 הולצר ברוריה רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 00195206

הולצר אברהם רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 97812

א
 הולצר חננאל רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 5828282

בניה הכול
 הראל דליה רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5664284 ת.ז. 00167916

חתימת מגישי התכנית: 2 - סוף 73
 הולצר ברוריה רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 00195206

א
 הולצר אברהם רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 97812

א
 הולצר חננאל רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5638982 ת.ז. 5828282

בניה הראל
 הראל דליה רח' איתמר בן אבי 20 ירושלים
 טל. 02-5664284 ת.ז. 00167916

חיים שחר - אדריכל
 רח' החלוץ 18, ירושלים
 טל. 02-6528316

חתימת המתכנן:
 חיים שחר - אדריכל, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
 טל. 02-6528316 ת.ז. 5143399

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1A5263
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 37109 ביום 26.1.89
 סמנכ"ל תכנון
 אייל הועדה