



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5578

שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5578, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1042 (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 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"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-723 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית וגן, רח' מינצברג 6, גוש 30341 חלקה 37; בין קואורדינטות אורך 129900-129850 וקואורדינטות רוחב 168025-168075; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה הקיימת מתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות 4 קומות) ל-5 קומות.

(ד) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומה כאמור.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 51 ל-882.47 מ"ר, מתוכם 715.36 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ו) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

(ז) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1042 ו-1155 וההוראות שבתכנית מס' 5578 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות; גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים							שטחי שימושים עקריים	שטחי שימושים	סה"כ
שטחי בנייה מוצעים מירביים (במ"ר)									
קומה	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	סה"כ		
							כללי	סה"כ	
על-קרקעי	623.17	92.19	715.36	156.27	10.84	167.11	882.47		
סה"כ	623.17	92.19	715.36	156.27	10.84	167.11	882.47		

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

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

(ה) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' הביוב בדבר התחברות תוספת הקומה למערכת הביוב והניקוז הקיימת;
מגישי התכנית יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות, דודי שמש וקולטי שמש.

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

11. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. בצוע התכנית: לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין,

בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלויזיה

ורדין: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.

ועד הבית
מינצברג 6 י"ם

חתימות:

בעלי הקרקע:

ועד דיירי הבית

מגישי התכנית:

הרב אליאב רוזנצווייג, ת"ז ז-2279328, טל' 6421541
הרב צבי קצנלנבוגן, ת"ז 56830466, טל' 6433235
רח' מינצברג 6, ירושלים

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,
גוסל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 8.9.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5578
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 21498
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5578
הועדה המחוזית החליטה להעביר את התכנית
בישיבה מס' 4197
א"י