



- 1 -

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5487
שינוי 1/97 לתכנית מס' 1149
ושינוי 1/97 לתכנית מס' 1149
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5487.
שינוי 1/97 לתכנית מס' 1149
שינוי 1/97 לתכנית מס' 1149
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500
(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-92 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רמת דניה, רח' קובובי 8/6, דירה מס' 18.
גוש: 30190
חלק מחלקה: 28
חלק ממגרש מס' 5 שעפ"י תכנית מס' 1149.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס -2.85, תוך הפיכת חלל קיים ומחסן למגורים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, הכל בהתאם למפורט בנספח בינוי.
(ב) קביעת תוספת שטחי הבניה המירביים לדירה הקיימת ברח' קובובי 8/6 ל-91.76 מ"ר מתוכם 91.76 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ג) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. בפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמנן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1149'א' ו-1149'ו' וההוראות שבתכנית מס' 5487' 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1149'א' ו-1149'ו', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטת להלן:

(א) תותר תוספת בניה במפלס 2.85-, תוך הפיכת חלל קיים ומחסן למגורים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, המפורט בנספח מס' 1.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

(ג) טבלת שטח הבניה המירבית לתוספת:

חלקי שירות	שטח עיקרי	
--	91.76	מעל למפלס 0.00
--	--	מתחת למפלס 0.00
--	91.76	סה"כ

הערה לטבלה:

* שטח הבניה המפורט לעיל כולל את כל השטח התוספת שבתחום מעטפת הבניה.

* שטח הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) גובה תוספת הבניה כאמור לא יפחת מ-2.50 מ' נטו.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול לאבן הבנין הקיים.

(ו) החלון החדש בקומת המרתף בחזית המערבית יבנה מלבני זכוכית לא שקופים.

(ז) מודגש בזאת כי תוספת הבניה כאמור היא לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בלבד. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
לא תותר יותר מיח' דיור אחת בשטח התכנית.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. ראה סעיף קט (ה) לעיל.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור מערכת האינסטלציה של תוספת הבניה למערכת הביוב הביתית באמצעות צינור נפרד ובדבר תכנון וביצוע מכסה תא הביקורת שאליו תחובר תוספת הבניה באופן שיהיה נמוך לפחות ב-20 ס"מ מפני מפלס הרצפה של תוספת הבניה. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר קבלת מפרט הנדסי למניעת גז ראדון בשטח וביצוע הבניה בהתאם למפרט זה.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר ביצוע בדיקת המצאות גז ראדון בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח המח' לאיכות הסביבה וביצוע כל הפעילויות למניעתו.

10. חניה פרטית:

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

11. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. 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.

13. 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי מקרקעין 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. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע
ומגישי התכנית:

סיני יצחקי
רח' קובובי 8/6
ירושלים
טל: 052-407175

סני יצחקי

חתימת המתכנן:

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן עיר
רח' פרנקפורטר 4/5
ירושלים 97225
טל: 5865218

ג'ון נידלמן
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 18638

ג'ון נידלמן

5.7.98

