

תקנון של תוכנית מס' 4971

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4971

שינוי מס' 1/95 לתוכנית מס' 2696

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 4971
שינוי מס' 1/95 לתוכנית מס' 2696
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 601 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' גונן ה', רח' חננאל מס' 23
גוש 30171 חלקה 11

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי להעתקת גשר ומדרגות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ד. הגדלת מס' הקומות מ- 2 קומות מעל לקומת מסד ל- 4 קומות.

ה. התרת שימוש בקומת מסד למגורים.

ו. ביטול קוי מאושרים עפ"י תוכנית מס' 2696 וקביעת קוי בנין חדשים.

ז. קביעת שטחי בניה המירביים ותוספות הבניה ל- 356.19 מ"ר.

ח. קביעת הוראות בגין הריסת מחסן, גשר ומדרגות קיימים.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2696 וההוראות שבתוכנית מס' 4971 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור 5 ובתוכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. תותר תוספת בניה בבנין קיים לשם הרחבת הדירות הקיימות כמפורט להלן:

1. תוספת בניה בקומת מסד לתוספת בניה לדירות הקיימות בקומת הקרקע.

2. תוספת בניה על גג הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות בקומה א'.

3. העתקת מדרגות וגשר.

הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט

בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים ותוספות הבניה הם 356.19 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר) מוצע	שטחי שירות (מ"ר) מוצע	שטח גשר (מ"ר) מוצע	סה"כ (מ"ר)
258.79	10.38	10.60	על קרקעי
97.40	2.10		תת קרקעי
356.19	12.48	10.60	סה"כ
			379.27

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום תוספות הבניה לרבות המדרגות החיצוניות והגשר ומחושבים בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. יותר שימוש בקומת מסד למגורים.

ד. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.

ה. לא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. חלק מקוי הבנין המאושרים עפ"י תוכנית מס' 2696 והמסומנים בתשריט בסימך---מבוטלים בזאת.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. העתקת קו ביוב ביתי המצוי מתחת לשטחי תוספות הבניה אל מחוץ לבנין המתוכנן, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו, בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב.

2. תיאום עם רשות מוסמכת הג"א בנושא המיגון.

3. הריסת הגשר והמדרגות הקיימים בדרום המגרש והמחסן שבחזית המזרחית כמסומן בתשריט ובנספח בצבע צהוב ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונו.
ראה סעיף 12 להלן.

ח. מיתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לגג התוספת המבוקשת.

ט. תנאי למתן טופס 4 יהיה בנית גשר ומדרגות כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

י. הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

10. עתיקות:

השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. מחסן, גשר ומדרגות להריסה:

א. המחסן, הגשר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני תחילת כל בניה.

ב. ראה סעיף 3.ז.9. לעיל.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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 התיכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ול תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה 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.

17. תשתית:

מגישי התוכנית 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שהיא תהיה כרוכה עם רשויות התכנון הנוספות. החיובים הינם לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונהגם זמנו הסבב מתאים בגיבון, ואין התחייבות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י כ"י כרכ"י. טאהנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות שפרט העומדות לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו התייחסנו ניתנה אד ורק כ"ק. ה כ"כ תכ"ונית. מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי קרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה
טל. 254121

חתימת מגישי התוכנית
שלומי אברהם
חננאל 23
טל. 793698 ת.ז. 4290800

עמליה אברמוביץ
ס/אזרחי כל מחוז
ממ"י - מחוז-ירושלים

3.3.96

דף 5
תקנון תוכנית 4791

חתימת המתכנן:
סמאן סלים
מטודלה 29
טל. 634837 ת.ז. 8024609

תאריך: 27.2.96

משרד הפנים מחוז ירושלים
4971
אישור חכנית מס' 1
ועדון המחוזית החליטה לאשר את החכנית
בישיבה מס' 1 באום 28.1.96
סמנכ"ל תקנון יו"ר הוועדה