

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5408
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2696
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5408 שינוי 1/97 לתכנית מס' 2696 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

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, 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- 678 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גונן ה' רח' הורקניה 9, גוש 30171, חלקה 79 וחלק מחלקה 87. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת בינוי לתוספת אגף בחזיתו הצפון מערבי של הבניין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בקומה א' ובקומה ב' בהתאם לנספח בנוי.
- (ב) קביעת בנוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת הדירות הקיימות בבניין, בקומתו העליונה (קומה ב') בהתאם לנספח בנוי.
- (ג) קביעת בנוי לתוספת בניה בקומת הקרקע באגפו הדרום מערבי של הבניין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מעליה, בהתאם לנספח בנוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 2 קומות ל - 4 קומות.
- (ה) הגדלת אחוזי הבניה המירביים בחלקה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בה ל - 1,168.61 מ"ר, מתוכם 1,069.08 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ז) קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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 שבתכנית מס' 2696 וההוראות שבתכנית מס' 5408 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א). תותר תוספת אגף בחזיתו הצפון מערבית של הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו בקומה א' ובקומה ב', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב). תותר תוספת קומה חלקית מעל הבניין הקיים לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומתו העליונה, (קומה ב'), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג). תותר תוספת בניה בקומת הקרקע באגפו הדרום - מערבי של הבניין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ד). מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.

גובה הבניה המירבי לא יעלה על המצויין בנספח מס' 1.

(ה). קוי הבניין המרביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:

קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי הבניין המירביים לתוספת האגף ולתוספת הבניה בקומת הקרקע.

קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קוי הבניין המרביים לתוספת הקומה.

(ו). שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלה.

שטחים	שימושים עיקריים			חלקי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מעל מפלס ה- 0.00	4266	2746	701	5835	3595	943	4849	3105	795
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	---	368	368	---	523	523	---	3732	373
סה"כ	4266	6426	1069	5835	4118	9953	4849	6837	1168

הערות לטבלה:

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

(ז). מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנת בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ולהבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ח). תוספות הבניה תיבנה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.

(ט). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו הגדרות הקיימות בשטח,

באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, יוסרו הרשתות הקיימות ובמקומן

יבנו סורגי ברזל, תוחלף צנרת הניקוז, ויצופו השערים הבנויים

בחלקה, באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(י). מודגש בזאת כי כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח יצופו חזיתות

הבנין הקיימות באבן טיבעית מרובעת ומסותתת ע"י מגישי הבקשה להיתר

ועל חשבונם ולא תינתן כל תעודת גמר בשטח אלא לאחר השלמת הביצוע

כאמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(יא). שלבי ביצוע:

1. תוספת האגף תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע

כלפי מעלה ללא דילוג על הקומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע

חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד'),

יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב,

לרווחת הדירה שמעליה.

2. תותר הקמת תוספת הקומה בשלבים באופן שכל יחידת דיור בקומה ב'

תורחב בנפרד על הגג הקיים ובלבד שקיר הגמלון המשותף יצופה

באבן טיבעית מרובעת ומסותתת במידה שהקומה לא תיבנה בהינף אחד.

(יב). תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית הקיימת ובדבר העתקה קוי מים ואביזרי מים הקיימים בשטח התוספת המוצעת לשטח חלופי, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. קבלת ערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר, להנחת דעתה של המח' לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע שיקום מדרכות/כבישים מעבריים במידה ויפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. לא ינתן היתר בניה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע באגפו הדרום מערבי של הבנין, אלא לאחר הריסה בפועל של הגדרות המסומנים להריסה בתכנית, בתחום השטח הפתוח הציבורי, ע"י מגישי הבקשה להיתר, כאמור, ועל חשבונם.
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהרסו מדרגות המתכת הקיימות בפיר האיוורור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כמצוין בנספח מס' 1.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:

(א) ראה סעיף 13 להלן וסעיף 9 (יג) לעיל.

11. גדרות להריסה:

הגדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י בעל הזכויות של דירה מס' 1 כמצוין בנספח ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה לתוספות המוצעות להרחבת דירתם.

12. עתיקות:

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

13. חניה פרטית:

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

14. אנטנות, טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

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

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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 כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. 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.

20. תשתית:

מגישי התכנת 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 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו זמננות על גיית להקטין, בתנאי שזו תהיה כחואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. זה כהנו הינה לארכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום והתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל יום יום. וכל זכות כזו תהיה כחואמת בבינו, ואין התוכנית זו בזה בלבד. הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היותו, תהיה כל דיון, למען הסר ספק נוטהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיכנתנו על התכנית הכרה או

29-12-1998

הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל, בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דבר שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עובליה זגורוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

טל: _____ ת.ז. _____

חתימת מגישי התכנית:

ששון עזיזה ת.ז. 4665062

טל: 6782714 הורקניה 9

חונה ת.ז. 071091839

טל: 6782954 יוסי בן יועזר 34

חתימת המתכנן:

אלי ענבר - אדריכל

טל: 057262982 ת.ז. 02-6414379

תאריך: _____

אלי ענבר אדריכל
מסרשיני: 73487
02-6414379

משרד הפנים מחוז ירושלים
5408
אישור תכנית מס' _____
ועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1248 ביום 17.11.98
סמכיל תכנון יו"ר הועדה