

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5327

שנוי מס' 6/96 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5327, שינוי מס' 6/96 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 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-778 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית וגן, רח' הפסגה 56, גוש 30342 חלקה 53; בין קואורדינטות אורך 167550-167625 וקואורדינטות רוחב 130250-130300;

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 בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת אגף בחזיתו הדרומית-מערבית של הבנין הקיים;

2. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

(ג) הגדלת מספר הקומות בחלק מהבנין מ-3 קומות ל-4 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין לתוספות הבניה האמורות לעיל.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 55 ל-1189.31 מ"ר, מתוכם 943.31 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצועם.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 5327 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 פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת אגף בחזיתו הדרומית-מערבית של הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעלך לגג הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 53 יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עקריים (מ"ר)			קו מה
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1011.38	214.73	796.65	68.37	5.20	63.17	943.01	209.53	733.48	שטחים מעל מפלס 0.00
177.93	33.74	144.19	177.93	33.74	144.19	---	---	---	שטחים מתחת מפלס 0.00
1189.31	248.47	940.84	246.30	38.94	207.36	943.01	209.53	733.48	סה"כ

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.

(ד) מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות, כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר, הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו לגג התוספת ע"י מגישי הבקשה להיתר, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תיאום עם מחלקת הביוב, בין השאר, בנושאים הבאים:

א. העתקת קוי ביוב ביתיים ותאי ביקורת הקבורים מתחת לשטח תוספות הבניה, אל מחוץ לשטח תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הביוב.
ב. תשלום היטלי ביוב כחוק.

3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית במח' המים.

4. תיאום עם המח' לשירותי כבאות והצלה.

5. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר, בין השאר הנושאים הבאים:

א. פינוי פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י העיריה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ב. שיקום מדרכות וכבישים שיפגעו כתוצאה מהעבודה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח האגף לשיפור פני העיר.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת סגירת המרפסות/תוספות הבניה המסומנות בנספח מס' 1 להריסה, ואשר מוחזקים ע"י מגישי הבקשה להיתר, או בחזקתו או ברשותו או בשימושו של מגיש הבקשה להיתר.

(ח) שלבי ביצוע:

1. תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

2. תוספת הבניה המוצעת בחזיתו הדרומית-מערבית של הבנין תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.

(ט) הבניה תיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

10. עץ לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה כלשהי בהם.

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

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

13. 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.

14. 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.

15. אנטנות

טלויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה..

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

צגיגות הבית המשותף
חלקה 53 בגוש 80842

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ועד דיירי הבית, רח' הפיסגה 56, ירושלים,

ע"י הרב בעז קידר (ת"ז 058232331), טל' 6439814

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,

רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 1997

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5387
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1497 ביום 16/8/97
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5387
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6196 ביום 15/6/97
 י"ר הועדה