

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5450

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2874
ושינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2874 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5450 שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2874 ושינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2874 ב' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך כ.מ.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך כ.מ.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- 108 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' יגיע כפיים, רח' האמרכלים מס' 4, גוש 30068 חלקה 47, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל בנין קיים לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין בקומה א' ובקומה ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
(ד) ביטול קוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור, לרבות קוי בנין אפס.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
(ו) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי המותר מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות דיור.
(ז) קביעת תנאים למתן חיתרי בניה בשטח.
(ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסת.
(ט) חלוקה מחדש.

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' 2874 ו-2874 ב' וההוראות שבתכנית מס' 5450 זו.

2/...

8. תוראות 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). כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע כצבע צהוב עם פסים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ו-2874 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד למעט התוראות העומדות כסתירה לתוראות הבאות:

(א) תותר תוספת של שתי קומות לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) תותר תוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין בקומות א' ו-ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קוי הבנין המירכיים לתוספת הבניה כאמור יחיו בהתאם למסומן בתשריט כקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המסומנים בתשריט כקו נקודה בטוש שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.

(ד) מס' הקומות המירכיי יהא 4 קומות.

גובה הבניה המירכיי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירכיים הם 382,26 מ"ר כמפורט בטבלה שלתלך:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			על קרקעי
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
382.26	74.99	74.99	----	307.27	214.37	92.90	

* תערה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים כתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ו) מס' יחידות הדיור המירכיי יהא 4 יחידות דיור.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
 1. העברת שטח הדרך ע"ש עיריית ירושלים כמפורט בסעיפים 15-17 להלן.
 2. הריסת המבנה והגדרות המותחמים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב כמפורט בסעיף 13 להלן.
 3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא תמיגון במקום.
 4. תאום עם חברת החשמל.
 5. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית.

3/...

6. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
א. רשת הביוב הפרטית חקיית תועתק ע"י מגישי
הבקשה להיתר ועל חשבונם לתוי אלטרנטיבי
כאישור הממונה על רשת פרטית במחלקת הביוב
וחניקוז.

ב. תשלום היסלי ביוב כחוק.

7. ראה סעיף 12 להלן.

(ח) הכינוי יהיה באכף טבעית מסוג סיתות גיוון וכיחול
אכן הבניה חקלים בבנין.

(ט) הבניה תהיה בחינף אחד.

כל שאר הוראות תכניות מס' 2874 ו-2874 ב', שלא שונו
במפורש בתכנית מס' 5450 זו, ימשיכו לחול.

10. הערה

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

11. עתיקות:

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

(ב) מקומות החניה הנדרשים עבור יחידות הדיור החדשות הם
1/2 מקום חניה עבור כל יחידת דיור.
לא נדרשת חניה עבור תרחכות הדיור המוצעות בתכנית
זו.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור
הבנין שיוקם במגרש הבניה בגוש 30068 חלקה 47 יוכשרו
ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם
הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.

(ד) מקומות החניה תאמורים בסעיף קטן (ב) דלעיל יבוצעו
כחניון הציבורי במרכז כלל (להלן: החניון הציבורי).

(ה) כעלי הקרקע הידועה כחלקה 17 בגוש 30068 אשר ברח'
האמרכלים מס' 4 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים
שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה כאמור
כחניון הציבורי. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה
של תכנית זו ולא ינתן היתר לכיצוע עבודות במגרש
הבניה, אלא לאחר שהסכומים תאמורים שולמו.

(ו) מודגש כי החניון הציבורי כאמור תוא חניון עירוני
ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל
יתר תזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית
ירושלים.

4/...

הגדר והמבנה המותחמים כקו צהוב כנספח מס' 1 ובתשרים מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה כשטח נשוא הבקשה ליתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. מבנת וגדר להריסה:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים. (א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. (ב) ראה סעיף 13 לעיל.

14. דרכים:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. כצוע התכנית:

(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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. (ב) החלוקה תחיה בהתאם לסבלת השטחים בתשרים. (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. חלוקה חדשה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם לחוראות חוק התיכנון ותבניה תשכ"ה - 1965.

17. הפקעה:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד כשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין תצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. תחנת שנאים:

5/...

19. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. אנסנות סלויזיה ככל הבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת ורדיו: של אנסנה נוספת כל שתיא.

21. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

22. תשתית: מוגישי 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מוגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להכסחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מוגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

6/...

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן סופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
חשין אליהו, רח' האמרכלים 4 י-ם ת.ז. 59656413 סל. 373973
סולוביצ'יק חיים, רח' יעקב מאיר 10 י-ם דרכון מס' 700202747 סל. 387871
רחמן מרים, רח' החשמונאים 5 י-ם ת.ז. 6224110 סל. 381506

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
חתימת המתכנן... רשיון מס' 23156.....
י. רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, סל. 9933021

תאריך.....20.1.98.....

משרד הפנים מחוז ירושלים
5160 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16197
25.11.97
סמנכ"ל תכנון
ראש הוועדה