

משרד הפנים  
לשכת התכנון - מחוז ירושלים  
29-06-1998  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5482

שנוי מס' 7/96 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5482, שינוי מס' 7/96 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 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-862 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית וגן, רח' דברי ירוחם 3, גוש 30341 חלקה 39;

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 קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומתו העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומה.

(ד) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-4 קומות מעל קומת עמודים.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 תוך קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1114.25 מ"ר, מתוכם 911.15 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

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' 1042 ו-1155 וההוראות שבתכנית מס' 5482 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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.

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 קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומתו העליונה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת עמודים, כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו 1114.25 מ"ר, כמפורט בטבלה דלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1114.25	203.10	--	203.10	911.15	134.73	776.42	שטח מעל למפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	שטח מתחת למפלס 0.00
1114.25	203.10	--	203.10	911.15	134.73	776.42	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה האמורה לעיל, ולהבטחת האמור לעיל

ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי  
המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י  
מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו לגג התוספת,  
כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

(ז) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן  
הבנין הקיים.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה  
בשלבים.

10. חניה פרטית: (א) 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.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים: (א) תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.


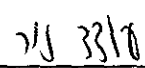
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

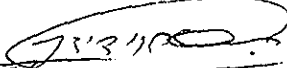
15. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.


16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(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 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.

חתימות: בעלי הקרקע:    
 דיירי הבית ע"י אוריאל סופר, רח' דברי ירוחם 3, ירושלים, טל' 02-6421787, ת"ז 056063977

מגישי התכנית:   
 רפאל פרוידינגר, רח' דברי ירוחם 3, ירושלים, טל' 02-6422516, ת"ז 05835451

המתכנן:   
 גוטל ושות' אדריכלות ובנוי, רח' בית וגן 111 ירושלים (02) 6430045, ולנטיין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844

תאריך: 6/6/99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5482  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 11199 ביום 26-4-99  
 סמנכ"ל תכנון