

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5945
שינוי 4/98 לתכנית 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5945
שינוי 4/98 לתכנית 2878
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 בק.מ. 1:250
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ - 1220 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שבי קטמון רח' מחלקי המים 17. גוש 30006, חלקה 30.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. (א) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו המערבית של בנין אופיני לשם הרחבת
יחידת דיור קיימת, בהתאם, לנספח הבינוי.
(ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ - 1900.43 מ"ר ל - 1948.84 מ"ר.
(ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
(ה) קביעת הוראות בגין מבנה גדרות ומדרגות 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' 2878, וההוראות שבתכנית מס' 5945 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות
שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך
התשריט, באם אינם מצוינים 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 קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878, לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בחזית המערבית של הבנין האופייני הקיים בשטח, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בקומה ראשונה ושניה בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1948.65 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
572.84	440.32	-	440.32	132.52	24.11	108.41	מתחת מפלס + - 0.00
1375.81	-	-	-	1375.81	24.11	1351.70	מעל מפלס + - 0.00
1948.65	440.32	-	440.32	1508.33	48.22	1460.11	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין 5 קומות, כאשר קומה אחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

(ד) גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחיד בבנין יהא 10 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונה.

(ו) הבניה בשטח התכנית תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהווה חלק מהיתר הבניה.
 לא תותר כל בניה באבן נסורה, חלקה, בלתי מסותתת.
 פינות הבנינים יבנו באבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק תשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
 בפינות הבנין יבנו אבני פינה מובלטות בעבוד מוטבה כמופיע בבנין המקורי.
 הבלטות האבן מעל לפתחים יהיו מהאבנים הבולטות שיפורקו מהקיר המערבי הקיים, ומאבנים בעיבוד זהה לעבוד ההבלטות המקורי.
 הפתח בגדר (השער) בחזית המערבית יהיה עשוי פלדה כדוגמת גדר הברזל. גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כני"ל משני צידיהם.
 אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כני"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
 הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.

שימוש בחמרים אחרים בשילוב עם האבן - כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.
תוספת הבניה תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ועל פרטי הבנין שבו.

ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו או אביזר מים עקב הבניה תבוצע העבודה ע"י חברת "הגיחון", על חשבון מגישי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת המסמכים וחומרי הבניה הבאים לאישור רכזת השימור בעיריית ירושלים.
- פרטים בק.נ.מ. 1:10
- פירוט סוג אבן גוון סיתות וכיחול.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2878 לרבות הוראות לגבי בניו אופיני, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5945 זו, ממשיכות לחול.

11. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושה לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניו בשטח.

13. בנין, מדרגות וגדרות להריסה:

המבנה, המדרגות והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש:

א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב) הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעינין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י 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.

חתימת בעלי הקרקע:

לחבר מרים מרמור
רח' מחלקי המים 17 ירושלים.

טלפון: 02 - 5666334

<p>אין לנו התנגדות עקרונית להכניה, בתנאי שזו היתה כפופה לאישור רשויות ההכנו הטכניות. אין בה כלילית כל עור לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם המאזן בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם המאזן בניגוד, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח</p>	<p>רשות הפיתוח</p>
<p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על חיינו הכניסה השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או</p>	<p>רח' יפו 216 ירושלים</p>
<p>24-04-2002</p>	<p>טלפון: 02 - 5318888</p>
<p>הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להסלק הפרתו ע"י מי שרכש ניהולו על פני זכויות כלשהן בנכס, ו/או על כל זכות אחרת העוברת לנו מכח הסכם כאמור וצ"ל כל דיון. עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"ע - תחום ירושלים (65123275)</p>	<p>לביא נפתלי (ת.ז. 65123275)</p>

לביא גיון (ת.ז. 764960)

רח' מחלקי המים 17 ירושלים.

טלפון: 02 - 5666546

קלינהנדרל יצחק (ת.ז. 51841435)

קלינהנדרל נדיה (ת.ז. 015554348)

רח' מחלקי המים 17 ירושלים.

טלפון: 02 - 5619923

רוזין מרטה (ת.ז. 1233043)

רוזין ארנולד (ת.ז. 1233042)

רח' מחלקי המים 17 ירושלים.

טלפון: 02 - 5662139

פפר רחל (ת.ז. 1523419)

פפר רפאל (ת.ז. 1523418)

רחוב מחלקי המים 17 ירושלים.

טלפון: 02 - 5662940

חתימת מגישי התכנית:

מרים אריאל לחדב מרים (ת.ז. 00061988)
רח' מחלקי המים 17 ירושלים.
טלפון: 02 - 5666334

חתימת המתכנן:

חיים שחר - אדריכל חיים שחר - אדריכל (ת.ז. 51433993)
רח' החלוץ 18, ירושלים
טל 02-6528316
רח' החלוץ 18 ירושלים.
טלפון: 02 - 6528316

תאריך: 23.4.2002

