

מח

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5446 שינוי לתכנית מס' 3379 ולתכנית 3372 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, (להלן : הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן : התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.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- 417 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי מחניים רח' אליפז מס' _____ גוש 30104 חלקה 12 חלקי חלקות 67, 69 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולתוספת חדר מדרגות בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית עליונה לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת השימושים המותרים בקומת מרתף כמחסנים בלבד בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 233.24 כו"ר ל- 469.33 כו"ר.
- ז. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בפועל.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות 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' 3379 ותכנית מס' 3372 וההוראות שבתכנית מס' 5446 זו.

8. הוראות התכנית:
 ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3379 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולשם בניית חדר מדרגות בהתאם לנספח מס' 7 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 ב. תותר תוספת קומה עליונה בבנין לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח מס' 4 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 ג. בקומת הקרקע במרתף יותר שימוש למחסנים בלבד בהתאם למצויין בנספח מס' 1.
 ד. שטחי הבניה המירביים הם 469.33 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
387.4	42.65	42.65	-----	344.75	193.44	151.31	מעל מפלס 0.00
81.93	81.93	-----	81.93	-----	-----	-----	מתחת מפלס 0.00
469.33	124.58	42.65	81.93	344.75	193.44	151.31	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 ה. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות.
 ו. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
 ז. מס' יחיד בבניין לא יעלה על 3 יחיד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
 ט. הבנייה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
 י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבניין אל גג הבנין החדש על חשבונם.
 י"א. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אשור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור האינסטלציה של תוספות הבניה למערכת הביוב/ ניקוז קיימת.

- זום התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 4. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם.
- אין לפגוע במעבר הציבורי להולכי רגל ואין להכנס לשטחו עם כלי עבודה ו/או חומרי בניה.
 - שיקום כל פגיעה ברחוב שתגרם כתוצאה מהעבודה.
 - סילוק פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
5. תיאום עם מחלקת הדרכים.
 6. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר גישה לחניה.

10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנין בשטח.
11. בנין גדר להריסה:
גדר הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט, מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:
תזוי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, ותותר דרכו כניסת כלי רכב לחניה בהתאם לתיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ראה סעיף 9 (י"א-ח).
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. 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.

תשתית:

17.

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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אברהם טוטיאן, רח' מחניים 12 ירושלים. 1618
 טלפון: 5818934 ת.ז. 06532594-6

חתימת המתכננים:

1. יוסף חדש, רח' אבינדב 17 י-ם
 טל: 5820533 ת.ז. 6-380498

 2. אדריכל דן ברלב, רחוב אחלי יוסף 20
 טל: 5002299 ת.ז. 0-767105
 מס' רשיון 10476
- דן בר לב - אדריכל**
 רח' אחלי יוסף 20 י-ם 95319
 טל 5002299-02
 מס' רשיון 10476
- תאריך 2.11.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
5446
 אישור תכנית חית'
 הועדה המחוזית הזליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 4100 ביום 03.08.99
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
5446
 הפקדת תכנית מס'
 הועדה המחוזית הזליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 4100 ביום 03.08.99
 יו"ר הועדה