

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5869

שינוי 1/97 לתכנית מס' 1824 ב'

שינוי 2/97 לתכנית 3894

שינוי 1/97 לתרש"צ 5/05/4

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5869 שינוי 1/97 לתכניות מס' 1824 ב' ולתרש"צ 5/05/4, ושינוי 2/97 לתכנית מס' 3894. 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), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית האו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1499 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי מזרח תלפיות, רח' עולי הגרדום 43, בלוק 501, גוש 30208, חלקה 15, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3 - 4 קומות, לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות חדרים ומוזוים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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' 1824 ב', 3894 ותכנית שיכון ציבורי מס' 5/05/4 וההוראות שבתכנית מס' 5869 זו.

8. הוראות 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). 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1824 ב', 3894 ותרש"צ 5/05/4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותרנה תוספות חדרים ומזווים בחזיתות הבנין, לשם הרחבת יחיד קיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) תותר תוספת חדר על גג הבנין לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה קומה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת המוצעת הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1839	160	-	160	1679	141	1538	שטחים מעל למפלס ה-0.00+
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00+
1839	160	-	160	1679	141	1538	סה"כ

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין 5 קומות.

(ה) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור בבנין יהיה 17. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) כל תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, תיבנה בעמודות שלמות בלבד, ובהינף אחד.

היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה התוספות לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה המקומית. תותר הקמת החדר, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, בנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתכנית.

(ט) תנאים להיתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו או אבזר מים עקב הבניה המוצעת בתכנית, תבוצע העבודה ע"י הגיחון על חשבון מבקש הבקשה להיתר.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3894, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית:

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

12. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

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

13. 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.

14. תחנת שנאים:

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

15. היטל השבחה:

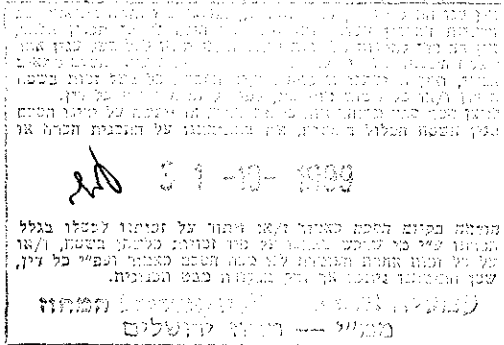
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 הכרוחות 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 שיגרם 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.

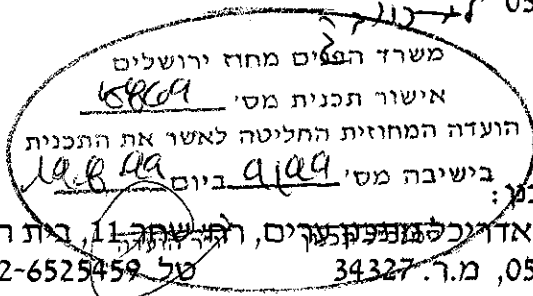
חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים, מיקוד 383 94, טל. 02-5318888



חתימת מגישי התכנית:

נונברג לילי (בשם הדיירים), רח' עולי הגרדום 43, מ. תלפיות, ירושלים 93 801
ת.ז. 051913937



חתימת המתכנן:
יובל תאודור, אדריכל מתכנן ערים, רח' שוק 11, בית הכרם, ירושלים 96 263
ת.ז. 052379187, מ.ר. 34327, טל. 02-6525459, פקס. 02-6522245

תאריך: 29.10.99

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל. 02-6525459