

6005503

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס. 5940
ושינוי 197 לתכנית מס. 3195
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס. 5940.
שינוי 1/98 לתכנית מס. 3195.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 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.
(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 - 1204 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גונן, רחי יהושע בן נון 43 ;
גוש 30004 ;
חלקה 97 ;
חלקי חלקות 127 131.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הבנין ולתוספת קומה מעליו, לשם הרחבת
יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 1,375.90 מ"ר ל- 1,721.40 מ"ר.
 ה. הגדלת מס. קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 ח. קביעת הוראות בגין בנינים 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. 3195 וההוראות שבתכנית מס. 5940 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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 3195, לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס. 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 ב. תותר תוספת קומה רביעית עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס. 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודתיים בטוש אדום.
 ג. שטחי הבניה המירביים הם 1672.57 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שירות			שטחים עיקריים				
סה"כ	מוצעים	מאושרים בתכנית 3195	סה"כ	מוצעים	מאושרים בתכנית 3195	סה"כ	מוצעים	מאושרים בתכנית 3195	
1672.57	362.22	1310.35	90.44	79.85	10.59	1582.13	282.37	1299.76	שטחים מעל למפלס ה-0.00
1672.57	362.22	1310.35	90.44	79.85	10.59	1582.13	282.37	1299.76	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ד. מס. קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות.
 - ה. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס. 1.
 - ו. מס' יחד' בבנין יהא 12 יחד', מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. הבניה תבוצע מבטון עם טיח שפריץ בגוון אפור לפי הקיים.
- הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- הערה: הבניה קיימת מבטון עם טיח שפריץ בגוון אפור.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
 - ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב / ניקוז קיימים בשטח התכנית אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית, לאישור מחלקת הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.
מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה שמירה על שלמותו ותקינותו של מאסף הביוב הראשי העובר בצידו המזרחי של הבנין.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהעתקת רשת המים העירונית תבוצע העבודה ע"י-הגיחון על חשבון מגיש-הבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, המבטיחה שיקום כבישים ומדרכות מסביב למבנה, שיפגעו כתוצאה מהעבודה, על ידם ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגיון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור על ידם ועל חשבונם:
- לפיתוח גינון סביב הבנין ברח' יהושע בן נון 43, הכולל חיבור מערכת השקיה לבנין הנ"ל.
- נטיעת עצים במדרכות הגובלות עם שטח הבנין ברח' חסדא ויהושע בן נון, העצים יושקו ע"י מערכת השקיה שתחובר לבנין ברח' יהושע בן נון 43.
- הגשת בקשה לעקירת שני העצים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ותשלום אגרה בגין עקירתם כנדרש.
מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. דרך קיימת או מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

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 שיוקם/ בשטח.

12. **בנינים להריסה:**

הבנינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה.

13. **עצים לעקירה:**

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה. ראה להלן סעיף 9 (ט-6).

14. **אנטנות טלויזיה ורדיו:**

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

15. **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.

16. **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.

17. **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.

18. **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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבתם 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 היתוף המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

אין לנו ההגדות עקרונית לתכנית מנחה שכן היתר הבנייה הוא תלוי בהחלטת רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לגבי תנאי המסלול בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבעל המגרש אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח המיועד. בניין ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה 2.1. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניין השטח הכלול בהכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דיון שכן התימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

29-12-1999

עמית מיי - מחוז ירושלים
אדריכל המחוז

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
בנין שערי ירושלים
רח' יפו 16

טל.

חתימה מגישי התכנית :

ברוכים ידידיה, ת.ז. 4242243 חתימה: קריכה יצוריה
סבן אסתר ת.ז. 6250239 חתימה: א. טק
מונק נחמה ת.ז. 02554425 חתימה: נחמה מונק
אלמוג ליאל ת.ז. 012000824 חתימה: ליאל אלמוג
ירושלים, שכ' גונן דה' השוע בן-גון 43

חתימת המתכנן:

ש. בלום
אדריכל ומתכנן ערים
רח' צהר 23, ירושלים 95432
טל' 5810383-02 רב'קו
פקס' 5810382-02

בלום שמואל ת.ז. 06419139
אדריכל מ.ר. 29740
רח' דוד 23, מיקוד 93542

טל' 5810383

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5810383
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 5810383 ביום 23.12.99
סמנכ"ל תכנון א. טק

תאריך: