



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5433

שינוי מס' 10/96 לתכנית מס' 1042

ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 3722

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5433 שינוי מס' 10/96 לתכנית מס' 1042 ושינוי מס' 3722 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 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 הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 916 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן, רח' קאסוטו 22, גוש 30341 חלקה 159. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומות א-ד, בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרת התכנית:

- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה ד', בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות (קיימות 4 קומות) ל- 5 קומות.
- (ה) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 1688 מ"ר, מתוכם 1191 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.
- (ח) הרחבת דרך קיימת/ מאושרת.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 5433 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ד, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

- (ב) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.
- (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו 1688 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
69	----	69	69	----	69	----	----	----	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
1619	752	867	428	301	127	1191	451	740	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1688	752	936	497	301	196	1191	451	740	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ה) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה בחזיתות הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ו) שלבי ביצוע תוספות הבניה:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הפונות לרח' קאסוטו ולרח' מיכלין תיבנה בהינף אחד בלבד.

2. הבניה של תוספות הבניה בחזיתות האחוריות של הבנין תבוצע בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

3. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד.

(ז) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין המקורי.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 15 להלן.
2. תאום עם אגף המים בדבר תוכניות האינסטלציה של הבנין והתחברות תוספות הבניה למערכת המים העירונית.
3. תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות תוספות הבניה למערכת הביוב הקיימת ובדבר העתקת קווי ביוב/ ניקוז קיימים אל מעבר לשטח תוספות הבניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הביוב.
- לא תותר השארת קוי ביוב או תאי ביקורת קבורים מתחת לבנינים.

מגישי התכנית יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית לרבות תכנון החניה הציבורית שבשטחם, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות ביצוע החניה הציבורית והמדרכה לאורכה, כמפורט בנספח מס' 1 יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6. ראה סעיף 12 להלן.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות, דודים וקולטי שמש.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

11. חניה פרטית:

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין גדר ומדרגות**להריסה:**

- המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- המדרגות והגדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב, בתחום הדרך הציבורית מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע החניה והמדרכה שבתחום הדרך הציבורית כאמור.

13. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או ברחבת דרכים.
- (ג) ראה סעיף 9 (ח) 5 וסעיף 12 לעיל.

- 14. שטח פתוח ציבורי:** השטח המסומן בתשריט בירוק הינו שטח פתוח ציבורי לפי תכנית 3722.

15. הפקעה:

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

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

17. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

20. 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: עובדות 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 בין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: רמי טל
רפאל ויט, רח' קאסוטו 22 ירושלים טל': 6433714

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156
חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל' 9933021

תאריך: 20/4/98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5423
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10190 ביום 14-11-98
סמנכ"ל תכנון
ה"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5423
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 10190 ביום 10/11/97
ג"ר הועדה