

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5525

שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5525, שינוי מס' 3/97 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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-1333 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, רח' הפיסגה 50, גוש 30342 חלקה 115;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתו הדרומית-מזרחית של הבניין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) קביעת שחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

(ו) קביעת הוראות בדבר מבנה 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 שבתכניות מס' 1042 ו-1042א וההוראות שבתכנית מס' 5525.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1042 לגבי

אזור מגורים 1 שאינן עומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין קיים בחזיתו הדרומית-מזרחית, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 188.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	
116.62	13.07	129.69	מעל מפלס הכניסה הקובע
58.31	----	58.31	מתחת למפלס כניסה קובע
174.93	13.07	188.00	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין של תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מודגש בזאת כי הגובה המירבי של הבניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה האמורה לעיל, ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין הוא 17 יחידות דיור ו-4 חנויות.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא הריסת סגירת המרפסות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי והנראות בחזית המערבית.

2. הריסת המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב כתנאי למתן היתר בניה. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
3. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.

(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

(ז) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

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, לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. מבנה להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

15. אנטנות טלוויזיה

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

ורדין:

16. קולטי שמש

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל
המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
ייקבע 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 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.

חתימות:

ועד הבית המשותף

רח' הפיסקה 50, ירושלים

11/123

בעלי הקרקע:

נציגות הבית המשותף, רח' הפיסקה 50, ירושלים

מגישי התכנית: יוקל קטן, ח. טויל, א. ג. ג.

י. קורן (ת"ז 1356460), י. גבע (ת"ז 4361000),

ח. טוויל (ת"ז 56733140), רח' הפיסקה 50 ירושלים, טל' 02-6434665

[Handwritten Signature]

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,

גוטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 1.3.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכניף מס' 5525
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 5198 ביום 16.9.98
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה