

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5193

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2789 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5193 שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2789 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (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.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 12,607 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות, רח' איידלסון מס' 315, גוש 30729 חלקה 2, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות כחזיתו הצפונית של הכניו הקיים ברח' איידלסון מס' 315, בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-560 מ"ר, מתוכם 387 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ד) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח ותנאים למתן היתר בניה.
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' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 5193 זו.
8. תוראות 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

2/...

9. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשרים בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה תחורות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:
(א) תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין ברח' איידלסון מס' 315 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 560 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
560	173	387	על קרקעי
560	173	387	סה"כ

* הערה:

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

(ג) תותר הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
(ד) הבניה תהיה מאבן מסוג, סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.
(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים.
2. תיאום עם מחלקת הכיוב בין השאר בנושאים:
 - א. קוי ביוב/ניקוז ביתיים הקיימים בתחום שטח תוספות הבניה יועתקו אל מחוץ לשטח הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום אישור ופיקוח מחלקת הכיוב וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ב. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר והבטחת ביצוע כל הפעולות המפורטת להלן:
 - א. החזרת מצב השביל הסמוך לתוספות הבניה לקדמותו ותיקון כל נזק שייגרם לו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ופיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

3/...

- ב. תותר עקירת העצים המסומנים כנספח בצבע צהוב רק לאחר קבלת רשיון ממחלקת הגננות ותשלום אגרה לעקירת עצים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. החזרת מצב הגינות הפרטיות בשטח החלקה לקדמותן והקמת מערכת השקיה מסודרת ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- להבטחת האמור לעיל בסעיף 9. (ה) 3 ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות וערבות בגובה שיקבע ע"י גזברות העיריה בתאום עם האגף לשיפור פני העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- תשלום הערבות ישוחרר לאחר שיתקבל מכתב מהאגף לשיפור פני העיר שכל התיקונים בוצעו לשביעות רצונם.
- (ו) שאר הוראות חכנית 2789, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5193 זו ימשיכו לחול.

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

11. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. עץ לעקירה: העצים המסומנים בקו צהוב בנספח מיועדים לעקירה ועקירתם מותרת.

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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

4/...

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 מחקן בין על קרקעי ובין חת קרקעי לרבות קו מים, קו כיווץ, 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.

עמליה אברמוביץ
ס/אחראי מחוז
זמירי-מחוז ירושלים

י"ו לנו התנגדות ע"י...
בזאת עם רשויות המבחן המוסמכות.
התכנית היתה לעיריית תכנון ריבון, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם ע"י השטח
ביתאים בנינו, ואין התחייבות זו כאה בקובץ הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הורה ועפ"י כל דין.
לדעו הסר ספק הוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בהכנית, אין בהתחייבותנו
על התכנית הכרה או דו"אה בקיום הסכם כאמור ו/או
דיתור על זכותנו לבטלו בגילוי הפרוץ ע"י מי שיש
באמתנו על פני זכויות כלשרן בשטח, ו/או על כל זכות
אהרת הטענת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התחייבותנו ניתנת אך ורק ליתווה כרס התכנית.
מיוהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע.....
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 י-ם

חתימת מגישי התכנית...
דיירי בנין רח' איידלסון 315 י-ם
אברהם שחור, ת.ז. 59178327 טל. 869246
אהרון ביכלר, ת.ז. 59795880 טל. 861843

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
23156 מס'...
חתימת המתכננים.....
י. שוורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם
י. רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת רשיון מס' 23156 טל. 9933021
0180560 טל. 823073 מיקוד 95341

תאריך.....18.5.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
5193
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15997 ביום 16.9.97
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
5193
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 15997 ביום 16.9.97
ע"ר הועדה