

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5432

שינוי 1/96 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5432 שינוי 1 / 96 לתכנית מס' 3028 (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 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.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 1236 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' הר נוף, רח' הקבלן 28. גוש 30333 חלקה 50, מגרש מס' 426 על פי תכנית מס' 3028.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד משטח לאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 0.00 בחזיתו המזרחית של הבנין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה לסגירת מרפסות בחזיתו הצפונית של הבנין.

3. קביעת בינוי לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

(ג) קביעת קוי הבנין המירביים החדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה, תוך קביעת שטחי הבניה לתוספות הבניה כאמור ל- 337 מ"ר.

(ה) קביעת הוראות לבניה 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' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 5432 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3028 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה במפלס 0.00 בחזיתו המזרחית של הבנין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.
 3. תותר תוספת בניה לסגירת מרפסות בתזיתו הצפונית של הבנין בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלש נקודות בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 337 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
337	21	316	על קרקעי
----	----	----	תת קרקעי
337	21	316	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין של תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' קומות המירבי יהא 5 קומות.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 15 יחידות דיור בחלקה.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מסוג גיוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה 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.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים :
 - א. האינסטלציה של התוספות תחובר למערכת הביוב הקיימת.
 - ב. צנרת ביוב או ניקוז ותאי ביקורת הקיימים בתחום תוספות הבניה יועתקו ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם, לתואי חלופי, בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב, אם ידרשו לעשות כן.
 - ג. תשלום היטלי ביוב כחוק.
2. תאום עם חברת "בזק".
3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלט הקיים.
4. תאום עם חברת החשמל.
5. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבנין.
6. תרשם הערת אזהרה שהרחבות הדיור לא ישמשו כיחידת דיור נוספת.

(ח) תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא :

- תאום עם מחלקת הגננות בין השאר בנושאים הבאים :
1. מגישי הבקשה להיתר יגננו את השטח המקיף את הבנין על חשבונם.
 2. מגישי הבקשה להיתר יטעו עצים במדרכה בתיאום עם מחלקת הגננות.
 3. תוקם מערכת השקיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם שתחובר למקור המים של מגישי התכנית.

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

10. עתיקות:

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 בשטח.

12. 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.

13. 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.

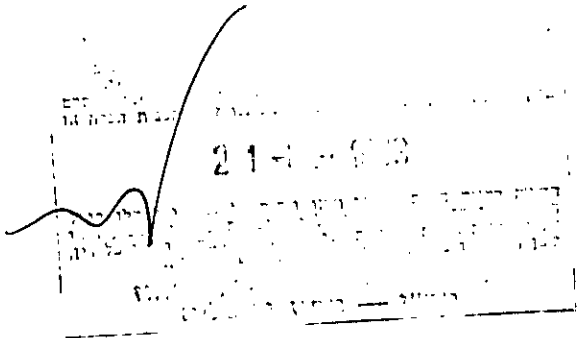
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע: _____
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: _____
יצחק מירלה שוילי, רח' הקבלן 28 ירושלים, טל': 6520726 ת"ז: 14322051

אברהם הר כסף, רח' הקבלן 28 ירושלים, טל': 65228427 ת"ז: 114971

בצלאל פרל, רח' הקבלן 28 ירושלים, טל': 6510232
יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 9933021 טל': 1393787

תאריך: 21.2.99

