

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5786
שינוי 3/97 לתכנית מס' 2696

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5786.
 שינוי 3/97 לתכנית מס' 2696.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית).

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 - 627 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גונן ה', רח' ניקנור מס' 31, גוש 30171, חלקה 20.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' ובקומה ב', לשם הרחבת יחידות דיור קיימת
 בבנין, בהתאם לנספחי בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת השימוש המותר בקומת המרתף למגורים וקביעת בינוי לתוספת בקומה זו, בהתאם לנספח בינוי.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.
- ו. שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- ז. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מסי 1 ל - 582.67 מ"ר.
- ח. קביעת הוראת בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בדבר מבנים 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 מסי 2696 וההוראות שבתכנית מסי 5786 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבא צהוב וחום לסירוגין. הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בחזית הבנין הקיימת בקומה א' ובקומה ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת ובקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מסי 1.
- ג. יותר שימוש למגורים בקומת המרתף כקיים בשטח ותותר תוספת בניה בקומה זו, כמפורט בנספח מסי 1.

ד. שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
474.21	21.87	---	21.87	452.34	117.78	334.56	על קרקעי
108.46		---		108.46	---	108.46	תת קרקעי
582.67	21.87	---	21.87	560.80	117.78	443.02	סה"כ

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

ה. קוי הבנין לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן: קוי הבנין לתוספות בחזיתות הקיימות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי הבנין לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ו. מסי הקומות המירבי יהא 3 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

ז. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ח. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש.

ט. תנאים למתן בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תיאום עם מח' המים לשם הבטחת גישה חופשית לתאי בקורת, לשם טיפול בסתימות או תקלות אחרות.

י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות קולטי שמש, דחי שמש ואנטנות רדיו וטלוויזיה.

10. 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.

11. בנין גדר מדרגות להריסה:

הגדר הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. זרכים:

תווי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. הפקעה:

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

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדחי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוחים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /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 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 מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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 קרקע:

הודעה בדיוקן הסכם כאמור ו/או ויהוד על זכותנו לשלם בגלל הפרתו ע"י מי שדכס כאמור על סיו זכויות כלשהן במטעם ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ו/או על כל דין, שכן חתימתנו ניהנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.


ע'אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

94341

מינהל מקרקעי ישראל
בנין שערי העיר
רח' יפו 216

טל. 5318888 מיקוד

חתימת מגישי התכנית:


 ר"ה נאמן 31

טל. 02-6788079 ת.ד. 058391517

חתימת המתכנן:



ש. בלזם
אדריכל ומתכנן ערים
רח' דוד 23, ירושלים 95432
טל' 810383 רבקוי פקס' 810382

טל. 5810383

ת.ד. 649139
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6786
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10199 ביום
סמנכ"ל תכנון
ת"ד הועדה

תאריך: 5-9-99