

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5941

שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4260

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5941, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4260 (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 ופיתוח, 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-216 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' אבינדב 20, גוש 30103 חלקה 40 וחלק מחלקה 71; מגרש מס' 4 וחלק ממגרש מס' 5 שעפ"י תכנית מס' 4260; מגרש מס' 5 וחלק ממגרש מס' 6 שעפ"י תכנית חלוקה לצרכי ציבור; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) ביטול הבינוי המאושר בשטח התכנית שעפ"י תכנית מס' 4260, וקביעת בינוי חדש להקמת בנין מגורים חדש, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת מספר יחידות דיור המירבי בבנין כאמור ל-5 יחידות דיור.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש מ-184.73 מ"ר ל-353.48 מ"ר שטחים עיקריים.

(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח המגרש מ-4 קומות ל-5 קומות מגורים מעל קומת מרתף.

(ו) שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים בשטח התכנית.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות/מדרגות 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 מס' 4260 וההוראות שבתכנית מס' 5941 זו.

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

2 מיוחן: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) הבינוי המאושר בשטח התכנית עפ"י תכנית מס' 4260 מבוטל בזאת.

במקומו תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח זה, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	מעל מפלס
353.48	176.71	530.19	0.00
--	63.38	63.38	0.00
353.48	240.09	593.57	סה"כ

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

(ג) מספר קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות (כולל קומת מרתף תת-קרקעית).

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין יהא 5 יחידות דיור.

(ו) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:

▪ חומר בניה/פסולת בנין לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.

▪ לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי רכב ו/או הולכי רגל במהלך הבניה.

▪ ביצוע שיקום של כבישים, מדרכות, גינון וכיו"ב הסמוכים לשטח התכנית, שיפגעו במהלך העבודה.

▪ השלמת סלילת כבישים ומדרכות סמוכים לפרויקט, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה להקמת הבנין.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע קירות תומכים - קירות נקיון - גדרות, באישור ובתיאום מחלקת אחזקה.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח התכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט יכלול בין היתר: פירוט גינון ונטיעות, ריהוט גן ורחוב, גישות לעגלות ולנכים, תאורה, מעקות, מדרכות, כבישים, תשתיות (בזק, חשמל, מים, מיקום מתקני גז וכיו"ב).

ביצוע בפועל של הפיתוח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4 לבנין המגורים, להנחת דעת עיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. ביצוע האמור בסעיף 11 להלן.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית ממגישי התכנית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, לפיה הם מתחייבים לפנות את הבנין הקיים בתחום הדרך הציבורית שבתכנית ולהרסו, על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 4 שעפ"י תכנית 4260.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא העברת שטח הדרך הציבורית שבתכנית לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4260, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5941 זו, ממשיכות לחול.

11. חזניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חזניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החזניה, לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החזניה תהיה בקומת העמודים ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין גדר.

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

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) ראה סעיף 9(ח) 7,6 ו-12 לעיל.

(ג) שטח הדרך הציבורית יעבור לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה.

14. אנטנות טלוויזיה

ורדין: 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 אשור מהנדס העיר.

16. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, 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.

17. בצוע התכנית: לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום בהתאם להוראות תכנית מס' 4260.

18. 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.

19. 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.

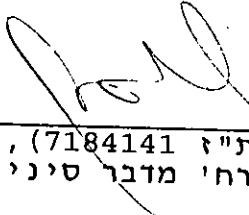
20. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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:
בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שלמה בביאן (ת"ז 7184141), דליה בביאן (ת"ז 7471384)
ע"י עו"ד רמי בביאן, רח' מדבר סיני 84 ירושלים (טל' 5818466)



המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,
גוטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02) 6430045

תאריך: 21.7.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' baa
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10199 ביום 29-7-98
סמנכ"ל תכנון