

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4973

שנוי מס' 48/95 לתכנית המתאר המקומי לירושלים

(שנוי תכנית מתאר מקומי)

- 1 **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4973 שנוי מס' 48/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2 **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. (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-800 מ"ר.
- 5 **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' גבעת מרדכי, רח' אביעד מס' 5 גוש 30184 חלקה 23. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6 **מטרות התכנית:**
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין קיים בהתאם לנספח הבנוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בניי לתוספת בניה בקומת המרתף לשימוש מחסנים.
2. קביעת בניי לתוספת בניה בקומות א' ו-ב' בבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
3. קביעת בניי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
ג. הגדלת מס' המקומות מ - 2 קומות ל-3 קומות מעל לקומת מרתף.
ד. שנוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
ה. הגדלת שטחי הבניה תוך קביעתם ל- 903.05 מ"ר, מתוכם 765.30 מ"ר שטחים עיקריים.
ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושליבים לביצועם.
ז. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
- 7 **כפופות 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' 4973 זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

אזור מגורים 5 מיוחד:

9. השטח הצבוע בצבע חול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין קיים כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומת המרתף לשימוש מחסנים.
2. תותרנה תוספות בניה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבת דירות הקיימות בקומות אלו.
3. תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

(ב) הבינוי לתוספות הבניה האמורות לעיל יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. לתוספת הקומה ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספות הבניה בקומת המרתף ובקומות א' ו-ב'

(ג) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה כאמור ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למחן היתר בניה. מס' יחידות המירבי בשטח יהא 4 יחידות דיור.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורטים להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
809.05	375.42	433.63	43.75	29.37	14.38	765.30	346.05	419.25	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
94	87.78	6.22	94	87.78	6.22	-----	-----	-----	שטחים שמתחת למפלס ה - 0.00
903.05	463.20	439.85	137.75	117.15	20.60	765.30	346.05	419.25	סה"כ

הערות לסבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בסבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים)
- התשנ"ב-1992.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

2) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מהמחלקה לשיפור פני העיר לעקירת העץ המסומן לעקירה בתשריט ותשלום אגרה לעקירתו כנדרש, לפני כל תחילת עבודה בשטח.

(ו) שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד למעט קומת הגג שתוכל להבנות בנפרד מהעמודות.

- (ז) המיתקנים המשותפים המצויים על הגג יועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לגג התוספת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת תוספת הקומה.
- (ח) הבניה תהיה באבן פראית מסוג סיתות, גיוון וכיחול, אבן הבנין הקיים.
10. עץ לעקירה:
העץ המותחם בתשריט בקו צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם מח' הגננות ולאחר תשלום אגרה כחוק.
11. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
12. 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 שטח.
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 כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם הקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור 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 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-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.

אין לנו התנגדות עקרונית לביצוע התוכנית, בהתאם לתנאי סוג תחמת מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. היתר בניה יהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל היתר בניה. ייתכן שישנם הסכמים מתואמים בגינם, ואין להימנעו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראות. מ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הסיה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו. מטעם בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט התכנית.

עמליה אברמוביץ / סגנית מנהל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

25-05-1998

חתימת בעלי קרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:
מאיר שליפר
רח' אביעד 5
טל. 6788101 ת.ד. 56037757

חתימת המתכננים:

דן בר לב ת.ד. 767105/0
סנהדריה המורחבת 140/4
טל. 5825840 רשיון מס' 1047633

יוסף חדש ת.ד. 0380498-6
רח' אבינדב 17 ירושלים
טל. 5820533

דן ברלב-אדריכל
סנהדריה המורחבת 140/4
מס' 97707 טל. 825840
מס' רשיון 10476

תאריך _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
4943
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
14298 ביום 2/98
בישיבה מס' 298
סמנכ"ל תכנון
א.י. העדה