

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5449

שינוי 1/97 לתכנית מס' 3379

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5449 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3379 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 354 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי מחניים, רח' ניסן בק 30, פינת רח' אחלי יוסף, גוש 30104 חלקה 85, חלקה 87 (חלק), חלקה 46 (חלק).
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות מעל הבנין הקיים בשטח, בהתאם לנספח בינוי.

6. מטרות התכנית:

(ב) הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל- 5 קומות.

(ג) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ- 2 יחידות דיור ל- 5 יחידות דיור.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור ל- 770 מ"ר, מתוכם 554 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

(ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ז) קביעת שטח לחניה ציבורית.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות וגדרות 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' 3379 וההוראות שבתכנית מס' 5449 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 כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3379 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת של שלוש קומות מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) מס' הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 1 יהא 5 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 5 יח"ד.

(ד) קוי הבנין המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום למרפסות.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון, מבוטלים בזאת.

(ה) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			שטח מעל למפלס 0.00
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
770	216	191	25	554	317	237	

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הקומות, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבנין הקיים בשטח, אל הגג החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז) תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות ולא ינתן טופס 4 ו/ או תעודת גמר כלשהיא עד להשלמתו לשביעות רצון אגף הדרכים.
 2. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית.
 3. תיאום עם חב' החשמל.
 4. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
- * שיקום כבישים/ מדרכות (במידה שיפגעו בעת הבניה) ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4 ו/ או תעודת גמר כל שהיא.

* נטיעת עצים בוגרים בשטחי המדרכות הגובלות בשטח מגרש חדש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4 /1 או תעודת גמר כל שהיא.

5. תיאום עם חברת בזק.

6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

7. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת ובדבר הטיית קוי ביוב קיימים, במידת הצורך לתוואים חילופיים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ט) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מסוג טלטיש מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבנין הקיים. היתר הבניה יכלול פרטי בנין כדוגמת הבנין הקיים בשטח.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

10. חניה:

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
(ג) החניה הפרטית תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

הגדרות, הבנין והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. בנין גדר ומדרגות

להריסה:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

12. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.

(ג) תותר הקמת המרפסות בתחום הדרך הציבורית, כמפורט
בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו
נקודותיים בטוש אדום.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה
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 תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת
החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

16. קולטי שמש:

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

17. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה
ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. התשתית:

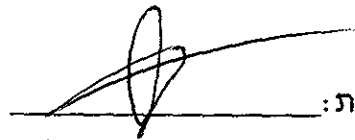
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית
לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד
תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות
הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים
בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי
מהנדס העיר.

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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אליהו דרוד, רח' ניסן בק 30 פינת אהלי יוסף ירושלים טל': 5811768

יצחק רוזנבלו אודיני
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021

תאריך: 26.5.99

