

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4986

שינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 1424, ולתכנית מס' 1420

(שינוי תכנית חתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4986, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1424 ומס' 1420 (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראת של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הנראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גיליון 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-697 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גבעת המבתר, רח' ששת הימים מס' 36, גוש: 30657 חלקה 40. החלקה שבין קואורדינטות 134550 ו-134600 מזרח לבין 172000 ו-172075 צפון.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. הגדלת מספר יחידות דיור משתי יחידות דיור לארבע יחידות דיור בהתאם לקיים בשטח וקביעת בינוי להפיכת שטח מחסנים בקומת המרתף לשטח למגורים לשם חלוקה מחדש של שטח המגורים ל-4 יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% ל-77% בשטח חלקה 40 בגוש 30657, תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-636.74 מ"ר.
 - ג. הגדלת מס' הקומות המירבי בחזית הצפונית של הבנין משתי קומות ל-3 קומות.
 - ד. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.

ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

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' 1420, 1424 וההוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראות 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1420 ו-1424 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הפיכת שטח מחסנים בקומת המרתף לשטח מגורים, לשם הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים | חלקי שירות | סה"כ | |
|---------------|------------|--------|-------------------------|
| 390.83 | ----- | | שטחים מעל למפלס ה-0.00 |
| 142.14 | 103.77 | 245.91 | שטחים מתחת למפלס ה-0.00 |
| 532.97 | 103.77 | 636.74 | סה"כ |

הערות לטבלה:

1. 142.14 מ"ר במפלס המרתף הינם שטח המשנה ייעוד משטח שדות לשטח עיקרי.

2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. מס' הקומות המירבי בחזית הצפונית יהיה 3 קומות.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ה. מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 1420 ו-1424 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4986 זו, ממשיכות לחול.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

10. חניה פרטית:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

11. תחנת טרנספורמציה:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

13. קולטי שמש על הגג:

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. היטל השבחה:

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

15. התשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי, ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכוצ"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן יהודה 34
ירושלים
טל - 02-5392777

בעלי הקרקע:

א. א. ג.
א. א. ג.
~~*א. א. ג.*~~
א. א. ג.

משפ' קסלר
רחוב ששת הימים 36
ירושלים
טל - 02-5816582
משפ' קופרמן
רחוב ששת הימים 36
ירושלים
טל - 02-5812356

מגישי התכנית:

א. א. ג.
ר. להב-ט. ריג אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים 93644
טל 610066

להב - ריג אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066

המתכנן:

חאי 5, 1998
LET804

משרד הפנים מחוז ירושלים
4986
אישור תכנית מס' 4986
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4986 ביום 19.9.98
סמנכ"ל תכנון א. א. ג.
ד"ר הנערה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4986
הפקדת תכנית מס' 4986
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4986 ביום 19.9.98
א"ר הועדה א. א. ג.