

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית בנין ערים מס' 5549
שינוי מס' 96 / 1 לתכנית מס' במ/ 4192 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית בנין ערים מס' 5549
שינוי מס' 96 / 1 לתכנית מס' במ/ 4192 א'
(להלן : התכנית)
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן : התשריט),
וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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 - 678 מ"ר.
5. מקום התכנית :
ירושלים, שכי' רמות 06, רח' רקנטי
גוש 30732
מגרש מס' 147 עפ"י תכנית מס' במ/ 4192 א'
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
(א) קביעת בנוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים בשטח, בהתאם לנספח בנוי.
(ב) הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 3 קומות המותרות ל- 4 קומות.
(ג) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ- 6 יחידות דיור ל- 7 יחידות דיור.
(ד) קביעת גובה הבניה המירבי ל- 13.05 מ'.
(ה) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

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' במ/4192 א' וההוראות שבתכנית 5549.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע 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 פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4192 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים בשטח לשם תוספת יחידת דיור, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל לקומת מסד והגובה המורבי לא יעלה על 13.05 מ' כמפורט בנספח מס' 1.
(ג) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 7 יחידות דיור.
(ד) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גוון והכחול אבן הבנין הקיים.
(ה) תנאים למתן היתר בניה:
(1) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.
(2) תאום עם חברת החשמל.
(3) תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הקומה הנוספת למערכת הביוב והניקוז קיימת.
(4) תשלום היטלי ביוב כחוק.
(5) הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים, מדור רשת פרטית.
(6) תאום תכנית הפיתוח למגרש עם מחלקת הדרכים בהתייחסות לגבהים ברח' רקנטי.
(ו) מתקנים משותפים יועתקו לגג תוספת הבניה ע"י מגיש הבקשה להיתר מעל חשבונו.
10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/4192 א, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5549, ימשיכו לחול.

- 11 חניה פרטית
א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב) 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.
- ג) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- 12 תחנת שנאים
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בהקמת חדר שנאים בשטח תכנית זו.
- 13 היטל השבחה:
א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המביע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 14 אנטנות טלויזיה ורדיו:
בכל הבנין 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) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 16 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 וכדוגמה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על 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/בעלי 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 לתכנית, בהנאי שזו תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התיכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיני אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונהגה עפ"י הסכם
 מתאים בנינו, ואין התיכנון זר באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל הורה ועפ"י כל דין.
 לכען הסר כפף מוצגור בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם בנין אספה המלול התכנית, אין בהתיכנון
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לטעון בגלל הפרתו ע"י כי שרכש
 מאתנו על סיון זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן התיכנון ניתנת או ורק על ידי רשות המנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעין ישראל
 טל: 02-393777 רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

ברק שזו
 חברה לבנין בע"מ

שזו ברק יששכר
 טל: 02 - 5710092 רח' אליהו חכים 13/1 ירושלים

חתימת המתכנן:

~~אוריאל מנחם
 אדריכלים ומתכננים ע"ש ע"מ~~

אורנשטיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 טל: 02-630050 רח' טשניחובסקי 6 ירושלים

תאריך: 25/11/96

ועדה מקומית יבנה
 יושור תכנית מס' 5549
 המקומית החליטה לאשר את התכנית
 תאריך מס' 74 ביום 3.3.97
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

עמליה ירמוביץ
 חתום
 13/11/96
 מפי - מנהל מקרקעין
 ירושלים