

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4996
שינוי 19/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4996.
שינוי 19/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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, 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 - 800 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת מרדכי, רח' השחל מס' 33.
גוש: 30184
חלקה: 11
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבנין לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת שימוש לגן ילדים בקומת המרתף של הבניין, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי להרחבת גן הילדים כאמור, בהתאם לנספח בנוי.
- (ה) קביעת שטח עם זיקת הנאה לטובת גן הילדים, ולשימושו.
- (ו) הגדלת אחוזי הבניה המירביים בשטח חלקה 11, תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בו ל-649 מ"ר מתוכם 638 מ"ר שטחים המהווים שימושים עקריים.
- (ז) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
- (ח) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות בחזית המערבית של הבניין.
- (ט) קביעת תנאים 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' 1083 וההוראות שבתכנית מס' 4996 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 מצוינים 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 אוקר עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורשות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בחזית המערבית של הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) בשטח קומת המרתף קיים גן ילדים. תותר הרחבת גן ילדים כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 11 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים במ"ר			חלקי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
114.94	55.72	170.66	10.98	-----	10.98	125.92	55.72	181.64	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
282.77	183.91	466.68	-----	-----	-----	282.77	183.91	466.68	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
397.71	239.63	637.34	10.98	-----	10.98	408.69	239.63	648.32	סה"כ

הערות לטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנין והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992

- (ד) מס' הקומת המירבי יהא 2 קומות בחזית המזרחית ו-3 קומות בחזית המערבית, כמפורט בנספח מס' 1.
- (ה) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת גן הילדים הקיים בשטח.
- הוראות הפיתוח והשימוש בשטח זה יהיו כמפורט בהסכם משפטי שנחתם ביום 26-3-1996 ובנספח לו שנחתם ביום 28-11-96 בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים.
- (ו) הבניה תבוצע באבן לקט כדוגמאת אבן הבנין המקורי.
- (ז) הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד בלבד בכל אגף בנפרד, ולהבטחת האמור לעיל יגישו מגישי התכנית, התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר הבניה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם מח' הביוב.
3. תיאום עם מח' התברואה בדבר האפשרות להגדיל את מתקני האשפה הקיימים בשטח.
4. תיאום עם המח' לשרותי כבאות בדבר התאמת מערכות הדלק והגז לתקנים ישראלים ואישור תוכנית בטיחותית לבנין.
5. העתקת מתקנים משותפים לגג החדש: אנטנות רדיו ו-T.V., דודים וקולטי שמש והבטחת גישה חופשית לגג, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
6. שיפוץ וניקוי חזיתות קיימות.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החיה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל גדר, מבנה וחפץ.

14. אנטנות טלוויזיה 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. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

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

מגישי תוכנית 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי יעירית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי ליעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לבן התנגדות על...
31-08-1998
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו למכור...
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית:
בן שימול שלמה
טל 02-6787858 ת.ז. 73296717

חתימת המתכנן:
לנל א.ד.
טל 02-6251701 ת.ז. 5156573

תאריך: 10-08-98

לנל הנדסת בנין
מס' רישוי 41557
החברות הירושלמים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4996
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1198 ביום 08/08/98
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4996
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1198 ביום 08/08/98
יו"ר הועדה