

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תוכנית מס' 5489

שינוי 1/96 לתכנית מס' 3963
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5489.
שינוי 1/96 לתכנית מס' 3963.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250
(להלן: התשריט)
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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- 1167 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רסקו, רח' ניל"י 11
גוש - 30121
חלקה - 115
שטח בין קוארדינטות רוחב 130460-130410
שטח בין קוארדינטות אורך 169770-169720
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) קביעת הוראות בדבר ביטול תוספת הבניה המאושרת
בחזית הצפונית של הבנין, לדירה הקיימת בקומה השלישית
של הבנין באגפו המערבי, וקביעת הוראות בדבר תוספת קומה
מעל הדירה כאמור, לשם הרחבתה, הכל בהתאם לנספח בינוי.

(ב) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1
ל- 1348.76 מ"ר מתוכם 1159.46 מ"ר שטחים המהווים
שימושים עיקריים.

(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי באגפו המערבי של הבנין
מ - 3 קומות ל - 4 קומות.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומי לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3963. וההוראות שבתכנית מס' 5489 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט צהוב וחוס לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3963 לגבי איזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תוספת הבניה המאושרת בתכנית מס' 3963 לדירה הקיימת בקומה השלישית באגפו המערבי של הבנין, מבוסלת בזאת.

(ב) במקומה תותר תוספת בניה לשם הרחבת הדירה כאמור על גג הבנין הקיים, באגפו המערבי של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 3963 והנשארים בעינם.

2. קוי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון x בטוש שחור הם קוי הבנין שאושרו בתכנית מס' 3963 לתוספת הבניה לדירה העליונה הקיימת באגפו המזרחי של הבנין ושמבוסלים בזאת.

3. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה, כאמור בסעיף (ב) לעיל.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (סמ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
1348.76	189.3	1159.46	0.00
			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1348.76	189.3	1159.46	סה"כ

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ה) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ו) בנית תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו תהא בהינף אחד בלבד.
בנית תוספת הבניה המאושרת בתכנית זו תהא בעמודות שלמות בלבד, כמפורט בהוראות תכנית מס' 3963, סעיף 10 (ד).
- (ז) 1. הבניה תהא מטיח מסוג העומד בתקנים ישראלים לטיח, הומוגני שאינו נסדק, בעל חוזק הדבקה גבוה, בצבע טיח הבנין הקיים, מחומרים ידידותיים לסביבה.
2. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הגג והקירות לתוספות, תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, בסיתות עדין.
- (ח) פתחי התוספת יבנו בהתאם להוראות תכנית מס' 3963.
- (ט) קרוי מרפסות פתוחות יעשה בהתאם להוראות תכנית מס' 3963. המרפסת בחזית דרומית בקומות ג' וד' יבוצעו בהתאם להוראות תכנית מס' 3963, בעמודות שלמות בלבד.
- (י) תנאים למתן היתר בניה:
 1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב והנקוז העירונית הקיימת.
 3. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 - תיאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה של תוספת הבניה.

- (יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת המוצעת בתכנית זו, יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, במידת הצורך, אל גג הבנין החדש. ויבטיחו גישה תופשית לגג החדש.
10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3963, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5489 זו, נשארות בעינן.
11. עץ לשימור: העצים המסומנים בתשריט באדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם.
12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, במתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
13. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
14. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על - כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על- ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (א) 16. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על - ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
17. 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.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להזאות החוק.

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

22. 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 ובסוף למקרקעין, כפי שיקבע על - ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על - ידי עיריית ירושלים.

כמו - כן אחראים מגישים 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.

חתימת בעלי קרקע:

סל' _____

ת.ד. _____

11-12-1997

הרצה 2/14 יום

סל פקס 5432946

מכ"מיי -- מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

סל' _____

ת.ד. _____

חתימת המתכנן:

מ.י.כ.ל

יחזקאל-קירש

אדריכלות

סל' _____

תרצה 2/14 יום

סל פקס 5432946

ת.ד. _____

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' _____ ביום _____

סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים

רפקדת תכנית מס' _____

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית

בשיבה מס' _____ ביום _____

ע"ד הועדה