

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5844

שינוי 1/97 לתכנית מס' 2986

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5844
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2986
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 בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט).

גליון 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- 785 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קרית מנחם, רח' איסלנד 32
גוש 30435, חלקה 24
מגרש מס' 45 א ש"ע תכנית מס' 2986
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) קביעת בנאי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם לנספח הבנוי.

(ב) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 1108 מ"ר.

(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות מעל קומת מחסנים ל- 4 קומות מעל המחסנים. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

(ד) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.

(ה) התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(ו) 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' 2986 וההוראות שבתכנית מס' 5844 ז.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2986 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 2986 בחזית הצפונית של הבנין נשארות בעינן.

(ב) בנוסף להן תותר תוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1107.06 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
שטח מעל למפלס ה 0.00	974.88	49.28	61.06	864.54	256.98	607.56	
שטח מתחת למפלס ה 0.00	132.18	-	132.18	-	-	-	
סה"כ	1107.06	49.28	193.24	864.54	256.98	607.56	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין לרבות שטח חלל גג הרעפים שגובהו 1.80 מ' ומעלה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 8 יח"ד.

(ז) הבניה הקיימת והחדשה תבוצע בגמר אבן, שורות וסיתות דוגמת הקיים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה ואישורן במח' המים.

2. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.
מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.

4. תיאום עם המח' לשרותי כבאות בדבר התאמת תכנון תוספת הבניה לדרישות בטיחות בפני שריפות.

(ט) שלבי ביצוע תוספת הקומה: בהינף אחד בלבד.

להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר התחייבות משפטית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריית כתנאי למתן היתר בניה.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות טלוויזיה ודודי שמש.

10 הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תקנית מס' 2986 זו, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5844 זו ממשיכות לחול.

11 חניה פרטית:

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

12 תחנת שנאים:

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

13 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14 קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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 בתאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית

אמיר שחר ת.ז. 059728477
רח' מרכוס 10, ירושלים
טל: 02-5665853

חתימת הסתכן

חלמה ורדי ת.ז. 057434730
רח' מרכוס 14, ירושלים
טל: 02-5669830

תלמה ורדי
אדריכלית

19/3/98

