

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5408 א'

שינוי לתכנית מס' 5408

(שינוי תכנית מתאר מקומית)
עם הוראות של תכנית מפורטת.



שם התכנית:

1.

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מפורטת מס' 5408 א' שינוי לתכנית מס' 5408

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2.

התכנית כוללת 5 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). התכנית הינה מנחה למעט מס' יח"ד, קווי בניין שהינם מחייבים.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4.

כ- 0.709 ד'

מקום התכנית:

5.

ירושלים, שכונת גונן ה', רח' הורקניה מס' 9 גוש: 30171 חלקה: מס' 79. וחלק מחלקה 87.

שטח: בין קואורדינטות אורך 219200 ל- 219250. לבין קואורדינטות רחב 629300 ל- 629325.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

.6

(א). קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת בנוי לתוספות בחזיתות צפונית, מזרחית, ומערבית. לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.
2. קביעת בנוי לתוספת למרפסות קיימות לשם הרחבתן בקומות א' ו-ב.
3. קביעת הוראות בגין ביטול תוספת מאושרת בתכנית 5408.
4. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 81.00 מ"ר שטחים עיקריים.
6. בניית מרפסות זיזיות מקורות בחזית המערבית של דירות מס' 1 ו מס' 3. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ב). קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .

(ג). קביעת תנאים למתן היתר בניה.

כפיפות לתכנית:

.7

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5408. וההוראות שבתכנית מס' 5408 א' זו.

הוראות התכנית:

.8

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 יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

אזור מגורים 5 מיוחד:

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5408 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א). יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות לדירות מס' 2 ו מס' 4 בחזית הצפונית, מערבית ודרומית. מפלסים -2.95, +0.00, +2.90. לשם הרחבתן.
2. תוספת למרפסת קיימות בקומות א' ו-ב' במפלסים +0.00, +2.90. לשם הרחבתן.
3. ביטול תוספת מאושרת בתכנית 5408 הכול בהתאם למסומן בקו אדום נקודה בצבע אדום בתשריט, וקו אדום בנספח ובהתאם לקיים בשטח.
- (ד). קוי בנין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ה). שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה, יהיו כמפורט בטבלה. להלן:

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 1,258.94 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 5408	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 5408	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 5408	
848.39	53.09	795.30	94.30	---	94.30	754.09	53.09	701.00	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
400.69	27.38	373.31	5.23	---	5.23	395.46	27.38	368.08	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1249.09	80.44	1,168.61	99.53	---	99.53	1149.55	80.44	1,069.08	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג). בנית התוספת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. המרפסות יסגרו באמצעות אלומיניום וזכוכית.

סטייה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצע ובתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגיש התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב).
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת לתכנית (התשס"ב-2002).

10. 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.

11. גדר להריסה:

הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט הפולשת לתחום השצ"פ מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה. ועל חשבונם. כתנאי למתן היתר בניה.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על השטח הזה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:

(א) לאחר הריסת הגדר, יש להחזיר את השצ"פ לקדמותו, ולצרפו לשאר השצ"פ.

13. 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 הבניין בתאום עם חברת עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

 בבניין 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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. היטל השבחה:

 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. 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 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 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 הזכויות בקרקע:

חתימה	פרטים	ת.ז.	שם	חלקת משנה
	רח' יפו 216, ירושלים טל': 02-5318888		מנהל מקרקעי ישראל	1
	רח' הורקניה 9, ירושלים	0-7090512-0	אברהם רחל	2
2.59	רח' הורקניה 9, ירושלים טל': 02-6782954	0-7109183-9	חוג'ה אברהם	3
		0-7091063-3	חוג'ה דליה	
	רח' הורקניה 9, ירושלים	5451450	עדשה דניאל	4
		0-5617438-6	עדשה זהבה	

חתימת מגישי התכנית:

חוג'ה אברהם
ת.ז. 71091839
כתובת: רח' הורקניה 9, ירושלים
טל': 02-6782954

חתימת מתכנן:

אלי ענבר אדריכל **ענבר אלי**
ת.ז. 057262982
מס' רשיון: 73487
כתובת: רחוב החורש 54 כפר שמריהו.
טל': 09-8652239

תאריך: 22.07.2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 15408
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20106 ביום 20.07.07
מינהל תכנון
ק"ר הועדה