



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5144

שנוי 11/95 לתכנית מס' 1042

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5144, שנוי 11/95 לתכנית מס' 1042. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250. (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בנוי 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-724 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית וגן, רח' מיכלין 10. גוש: 30341 חלקה: 89 שטח בין קואורדינטות אורך 167890-167950, ובין קואורדינטות רוחב 130165-130200, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בנוי לתוספת מחסנים ולסגירת מרפסות בחזית הצפונית של הבנין, לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח בנוי.
- ג. קביעת בנוי לתוספת קומה, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח בנוי.
- ד. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות, (קיימות 4) ל-5 קומות.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה.
- ו. קביעת קווי בנין מרביים לתוספת הבניה, כאמור.
- ז. אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1042, 1155. וההוראות שבתכנית מס' 5144 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042, לגבי אזור 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת מחסנים וסגירת מרפסות בחזית הצפונית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה, כאמור, הם כדלהלן:

שטחים עקריים (מ"ר) שטחי שרות (מ"ר) סה"כ (מ"ר)

קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
522.60	214.84	737.44	224.41	42.66	267.07	747.01	257.50	1004.51

שטחים מעל מפלס 0.00

הערות:

- השטחים המפורטים שבטבלה לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין. - שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- ד. מס' הקומות יהא 5 קומות, כמפורט בנספח מס' 1. הגובה המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ה. שלבי בצוע:
 1. תנאי לתחילת בנית תוספת הקומה על הגג יהיה סיום בעין של בנית התוספת בחזית הצפונית.
 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניתה בשלבים.
- ו. לא תותר תוספת יחידות דיור בשטח התכנית, ולהבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יחידות הדיור המירבי הוא: 6 יחידות דיור.
- ז. תנאים למתן היתרי בניה:
 1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
 2. ראה סעיף ו' לעיל.
 3. הגשת התחייבות משפטית וערבות בנקאית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לשם הבטחת בצוע כל הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה בכביש ובמדרכה, המצרניים למגרש חדש מס' 1, (לרבות אספלט), והחזרת מצבם לקדמותו, במידה ונפגע במהלך הבניה.
 - שחרור הערבות מותנה בקבלת אשור מהמחלקה לשיפור פני העיר בדבר תקינות הדרך והמידרכה עם סיום הבניה.
 4. תאום עם אגף הביוב.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הסגירה הלא חוקית במרפסות הקיימות בחזיתות הבנין, שבבעלותו של מגיש הבקשה להיתר בניה.

ח. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבניה הקיים.
ט. המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הקומה השלישית יועתקו לגג הקומה הרביעית ע"י יזם התכנית ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. גג הקומה הרביעית המוצעת יהיה רכוש משותף לכל הדיירים. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונו.

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 שיוקם בשטח.

11. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצוין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרך צבורית קיימת או מאושרת.

12. ביצוע התכנית:
לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו.

13. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא א"כ תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצרכי צבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, באם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1956.

15. 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 ובאשור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות: קו ביוב ו/או קו נקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן: בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תקונים, כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: בית משותף.

[Handwritten signature]

שרה מיטלמן ת.ז. 5389936

טל. 02-421751 רח' מיכלין 10 בית וגן ירושלים.

חתימת מגישי התכנית:

[Handwritten signature]

שרה מיטלמן ת.ז. 5389936

טל. 02-421751 רח' מיכלין 10 בית וגן ירושלים.

חתימת המתכנן: ע.מלאך - אדריכל ובונה ערים.

ת.ד. 18397 ירושלים 91183 .

טל. 02-5829219

ע.מלאך, אדריכל
מ.ר. 25306

תאריך: 1999

משרד הפנים מחוז ירושלים
 איטור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 10198 ביום 10.06.99
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה