

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5567

שינוי 3 /97 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5567 שינוי מס' 3/97 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) 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- 799 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי בית וגן, רח' הפיסגה 58. גוש 30342 חלקה 54, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפון מזרחית של הבנין הפונה לרח' הפיסגה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בה, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-1237 מ"ר, מתוכם 992 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ה) 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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 5567 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 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בחזיתו הצפון מזרחית של הבנין הקיים הפונה לרח' הפיסגה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1237 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
על קרקעי	117.75		117.75	833	145	688	
תת קרקעי	126.65	32.20	94.45	158.88		158.88	
סה"כ	244.40	32.20	212.20	991.88	145	846.88	

הערה לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין של תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

(ה) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחדת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ ניקוז קיימים במידת הצורך, לתואי חלופי שנמצא מחוץ לשטח התוספת המבוקשת.

העתקת הקוים כאמור תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב, מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

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

10. חניה פרטית:

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

11. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12. קולטי שמש :

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.

13. תחנת שנאים:

(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.

14. היטל השבחה:

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.

15. תשתית:

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 בין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

1. שמעון כהן, ת"ז: 053617031 טל': 6411083
2. אברהם עדס, ת"ז: 023807088
3. רפאל רובינשטיין, ת"ז: 052602489

אברהם עדס
רפאל רובינשטיין

חתימת המתכנן:

נחמן כהן, ת"ז: 14678767 טל': 9973169

תאריך: 25.4.1998

