

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5042

שינוי 1/95 לתכנית מס' במ/4383

ושינוי 1/95 לתכנית מס' 3985

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5042
שינוי 1/95 לתכנית מס' במ/4383
ושינוי 1/95 לתכנית מס' 3985
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 - 213 מ"ר.
5. מקום התכנית:
בית ישראל, רח' רפפורט מס' 24
גוש: 30088
חלקות: 37, 38.
חלק מחלקה: 91.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שנוי הבנוי המאושר וקביעת בינוי חדש בשטח חלקות 37 ו-38 בגוש 30088, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ב) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים בשטח החלקות, כאמור.
 - (ג) קביעת מס' הקומות המירבי בכל חלקה.
 - (ד) קביעת שטחי הבניה העיקריים המירביים בשטח חלקה 38 ל-154 מ"ר ובשטח חלקה 37 ל-167 מ"ר.
 - (ה) קביעת שטח עם זכות מעבר לטובת חלקה 38 בגוש 30088.

(ו) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

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 שבתכניות מס' 3985 ובמ/4383 וההוראות שבתכנית מס' 5042 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3985 ובמ/4383 לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הבינוי בשטח חלקה 37 ובשטח חלקה 38 שבגוש 30088 יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) קווי הבנין המירביים בשטח החלקות כאמור יהיו כמפורט להלן:

קווי הבנין המירביים לבנין בן שלוש קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים לבנין בן שתי קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים לבנין בן קומה אחת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

מודגש בזאת כי קווי הבנין המאושרים בתכנית מס' 3985 שאינם תואמים למפורט לעיל מבוטלים בזאת כמסומן בתשריט.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקות כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

חלקה 37

| סה"כ (במ"ר) | חלקי שרות (במ"ר) | שימושים עיקריים (במ"ר) | |
|----------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 73.3 | 73.3 | - | שטחים מתחת מפלס הקרקע |
| 182.0 | 15.0 | 167 | שטחים מעל למפלס הקרקע |
| 255.3 | 88.3 | 167 | סה"כ |

חלקה 38

| סה"כ (במ"ר) | חלקי שרות (במ"ר) | שימושים עיקריים (במ"ר) | |
|----------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| - | - | - | שטחים מתחת מפלס הקרקע |
| 161.5 | 7.5 | 154 | שטחים מעל למפלס הקרקע |
| 161.5 | 7.5 | 154 | סה"כ |

הערות לטבלאות:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות ויובטח דירוג בבנין כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים ובהתאם להוראות הבניה המפורטות בתכניות במ/4383 ו-3985.

(ו) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר לטובת חלקה 38 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח - ממ"ד.

2. תאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר פתרונות החניה לבנינים בשטח החלקות כאמור (ראה סעיף 11 להלן).

3. תאום עם אגף המים בנושא תכניות האינסטלציה.

4. הריסת המבנים המיועדים להריסה, כאמור בסעיף 12 להלן.

(ח) בשטח חלקה 37 תותרנה שתי יחידות דיור.

10. הערה:

מוגדר בזאת כי כל הוראות תכניות מס' במ/4383 ו-3985 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5042 זו, ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית:

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

ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

12. בנין גדר מדרגות

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בכל אחת מהמחלקות.

להריסה:

13. תחנת שנאים:

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

14. 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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. לבהטחת 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.

חתימות:



מוסדות זוועיל
רחוב רפפורט 26, ירושלים
טלפון : 02-829464

בעלי הקרקע:

יוסף דב חנון, ת.ז. 05902351/5
רחוב זוננפלד 20, ירושלים
טלפון : 02-812513

י/10/23 מ



מוסדות זוועיל
רחוב רפפורט 26, ירושלים
טלפון : 02-829464

מגישי התכנית:

יוסף דב חנון, ת.ז. 05902351/5
רחוב זוננפלד 20, ירושלים
טלפון : 02-812513

י/10/23 מ

המתכנן:

דוד גוגנהיים/אלכס בלוך
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון : 02-610103

י/10/23 מ

משרד הפנים מחוז ירושלים
5012
אישור תכנית מס' 5012
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9196 ביום 26.12.96
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
פברואר 1996
הפקדת תכנית מס' 5012
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1196 ביום 11.6.96
יו"ר הועדה