

תכנית מס' 5239

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2789

(שינוי תכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5329 שינוי 1/97 לתכנית מס' 2789 (להלן: הוראות התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי לבנינים 1,3, ברח' קהילות שו"ם, 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- 7.791 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רמות ג' קהילות שו"ם מס' 3, 1, גוש 30730 חלקה: 3 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנינים שברח' קהילות שו"ם 1 ו-3 כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנינים כאמור, בקומות א'-ד' לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנינים כאמור בקומה ד', בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת הקרקע, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות בניה האמורים לעיל לרבות קו בנין אפס בחזית הדרומית.
(ד) הגדלת מס' המקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין מס' 1 ל- 2601.76 מ"ר ובבנין מס' 3 ל- 2562.30 מ"ר סה"כ ל- 2 הבנינים 5164.06 מ"ר.
(ו) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
(ז) קביעת הוראות בגין עציס לעקידה.
(ח) 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 שבתכנית מס' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 5239 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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1. למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן: תותרנה תוספות בניה בבנינים שברח' קהילות ש"ם מס' 1 ו-3 כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בבנינים כאמור, בקומות א'-ד' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 2. תותר תוספת קומה מעל הבנינים הקיימים כאמור, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה ד', בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 3. תותר תוספת מחסנים בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- (כ) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ', הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים האמורים לעיל יהא כמפורט להלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			בנין מס' 1
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2440.47	253.00	253.00	-----	2187.47	922.73	1264.74	על קרקעי
161.29	161.29	75.88	85.41	-----	-----	-----	
2601.76	414.29	328.88	85.41	2187.47	922.73	1264.74	סה"כ

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2401.01	252.77	252.77	-----	2148.24	900.08	1248.16	על קרקעי
161.29	161.29	75.88	85.41	-----	-----	-----	
2562.30	414.06	328.65	85.41	2148.24	900.08	1248.16	סה"כ

סה"כ ל-2 הבנינים	5164.06	828.35	657.53	170.82	4335.71	1822.81	2512.90
------------------	---------	--------	--------	--------	---------	---------	---------

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת כל אחד מהבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- (ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידת דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר בניה הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ה) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועתקו לגג תוספת הבניה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה ועל חשבונם.
- (ו) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם שירותי כבאות והצלה.
 2. הגשת תוכניות אינסטלציה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור מדור רשת פרטית באגף המים.
 3. תיאום עם מפקדת הג"א מהחז' ירושלים בנושא תקינות המקלט הקיים.
 4. תיאום עם אגף הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
- א| קוי ביוב ביתיים או עירוניים ותאי ביקורת המצויים בשטח תוספות הבניה יועתקו ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם אל מחוץ לשטח תוספות הבניה, באישור ובפיקוח מחלקת הביוב. ב| תשלום היטלי ביוב כחוק.

- (ז) מגישי הבקשה להיתר בניה בחזיתות הדרומיות של הבנינים כאמור, ישקמו על חשבונם את המעבר הציבורי הסמוך, לרבות ריצוף, גינון, ריהוט רחוב וכו' לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור אגף לשיפור פני העיר שהמעבר הציבורי והשטח הפתוח הציבורי הוחזרו למצב הנוכחי, באם יפגעו ע"י מגישי הבקשה להיתר לבניה.
- מגישי הבקשה להיתר יפקידו ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה, להבטחת תיקון הנזקים לרכוש הציבורי כאמור לעיל. כל פסולת עפר ובניה יפוננו לאתר מאושר ע"י העירייה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ח) תנאי לעקירת עצים הוא קבלת היתר לכך ממחלקת הגנות- ראה הוראות סעיף 12 להלן.
- (ט) שלב ביצוע:
- (י) 1. כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים.
2. כל תוספות הבניה המוצעות בכל קומה של כל בנין תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים.
3. הבניה בכל בנין תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא.
- (יא) הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סידות, גיוון וכיחול אבן הבניה הקיימת.
- (יב) מעקות וחלונות יוקמו בהתאם לפרטי הבנין המפורטות בנספח מס' 1.

10. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
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 לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
12. עץ לעקירה:
העצים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה, ראה הוראות סעיף 9 ט' לעיל.
13. מבנים להריסה:
המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה, בשטח נשוא הבקשה להיתר.
14. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת המשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור דשויזת התכנון.
15. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להודאות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה כערבות לתשלום בהתאם להודאות החוק.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
17. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 שנקבע 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 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה ממומנת על רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לארכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוציאה הרשמה עמדת הסכם מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בחתימתנו, אין בחתימתנו על התכנית הפרה או

17-04-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאחזנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברהם צ'י, ס/אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רחוב בן-יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

שלוסברג מאיר ת.ז. 23903172
רחוב קהילות שו"ם 1 רמות ג ירושלים טל. 5862489

יוחאי פרידמן דר' צ' 91AEO6371
רחוב קהילות שו"ם 3 רמות ג' ירושלים. טל. 5865640

חתימת המתכננים:

אדר' פלינק נפתלי
רחוב עמריאל 1 ירושלים טל. 6510482
ת.ז. 313657595 מס' רשיון 83333

חדש יוסף
רחוב אבינדב 17 ירושלים טל. 5820533
ת.ז. 380498-6

תאריך: 18.4.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5289
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 105 תיום 11.4.00
סמנכ"ל תכנון
הועדה