

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5780

שינוי 98 / 1 לתכנית מס' 1144

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5780 שינוי 98 / 1 לתכנית מס' 1144 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכנית בינוי כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' דובר שלום 5, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' דובר שלום 3, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:**
כ- 1790 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**
ירושלים, שכי גבעת קומונה, רח' דובר שלום מס' 3, 5. גוש 30299 חלקות 17, 18, חלק מחלקה 64. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות המערבית והמזרחית בבנין ברח' דובר שלום 5, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה קיימת בבנין ברח' דובר שלום 5, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית המזרחית של הבנין ברח' דובר שלום 3, בהתאם לנספח בינוי.
- (ה) קביעת בינוי לתוספות מרפסות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבנין ברח' דובר שלום 5, בהתאם לנספח בינוי.
- (ו) הגדלת מסי קומות מירבי בבנין ברח' דובר שלום 5 (חלקה 18) מ- 5 קומות מעל קומת מרתף ל- 6 קומות מעל קומת מרתף.
- (ז) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ח) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל אחת מחלקות 17 ו- 18 בגוש 30299.
- (ט) קביעת מסי יחידות הדיור בכל חלקה.
- (י) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- (יא) קביעת הוראות בגין גדר 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 מסי 1144 וההוראות שבתכנית מסי 5780 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 2מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1144 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות המזרחית והמערבית בבנין ברח' דובר שלום 5, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר השלמת קומה עליונה קיימת בבנין ברח' דובר שלום 5, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) תותרנה לתוספות בניה בחזית המזרחית של הבנין ברח' דובר שלום 3, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 2.

(ד) תותר תוספת מרפסות בחזיתות הצפונית והדרומית בבנין ברח' דובר שלום 3, בהתאם למפורט בנספח מס' 2.

(ה) שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

חלקה 18									
סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2247.30	759.30	1488	445.82	219.82	226	1801.48	539.48	1262	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
613.47	140.97	472.50	362.37	76.37	286	251.10	64.60	186.50	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2860.77	897.14	1960.50	808.19	296.19	512	2052.58	604.08	1448.50	סה"כ

חלקה 17									
סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1488	261	1227	338	111	227	1150	150	1000	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
562	-----	562	208	-----	208	354	-----	354	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2050	261	1789	546	111	435	1504	150	1354	סה"כ

הערה לטבלאות: שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ו) מסי' הקומות המירבי בכל בנין יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו- 2.
- (ז) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט להלן:
 קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 קוי הבנין המירביים להשלמת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ח) מסי' יחידות הדיור המירבי בכל חלקה יהא כמפורט להלן:
 חלקה 17 - 14 יחידות דיור.
 חלקה 18 - 18 יחידות דיור. (תוספת של יחידת דיור אחת על הקיים).
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה, למעט האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ט) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (י) שלפי ביצוע:
1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות המזרחית והמערבית של הבנין תיבנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא 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.
 2. תותר השלמת הקומה המוצעת בתכנית זו ללא קשר להקמת התוספות לעיל.
- (יא) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של הבנין וחיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קוי מים ואביזרי מים עירוניים מתחום תוספת הבניה לשטח חלופי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' המים.

2. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב העירונית ובדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים אל מחוץ לשטח תוספת הבניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב וניקוז או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטילי ביוב כחוק.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח ומיקום העמודים בתחום שטח החניה, כמפורט בנספח מס' 1.
5. ראה סעיף 11 להלן.

10. 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 שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ו-2 בהתאמה.
- (ג) ראה סעיף 9 (יא) 4 לעיל.

11. גדר להריסה:
- הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המקודם שביניהם.

12. דרכים:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) ראה סעיף 11 לעיל.

13. הפקעה:
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

- 14. אנטנות טלויזיה**
ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים 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. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 17. היטל השבחה:**
(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.
- 18. 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: עבודת 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 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע :

יצחק גרינולד, רח' דובר שלום 3 ירושלים

ת"ז 05735806-1 טל' 5386643 יצחק גרינולד

ראם, שרייבר, ויינפלד, קוט, חשין, שלסר, בקר, יעקובוביץ', יאקאב, גרינבאום, דויטש, בידרמן, נקי.

יהודה מינצברג, רח' דובר שלום 5 ירושלים

ת"ז 05385348-3 טל' 5387016 יהודה מינצברג

זילברמן, כהן, זייברט, האגר, שטסל, וייגרטרן, ברגר, שוורץ, מייזליש, הרשטיק, ליכטשטיין, פרוש, פוריס, קוט, פריד, גולדברג

חתימת מגישי התכנית: יצחק גרינולד ויהודה מינצברג

יצחק גרינולד, רח' דובר שלום 3 ירושלים ת"ז 05735806-1 טל' 5386643

יהודה מינצברג, רח' דובר שלום 5 ירושלים ת"ז 05385348-3 טל' 5387016

מירון פוליאקין
מדריכל ומתכנן ערים
ניקנור 13, ירושלים
טל/פקס: 02/6798682



חתימת המתכנן:

מירון פוליאקין, רח' ניקנור 13 ירושלים ת"ז: 7-4132851 טל': 6798682

תאריך: 16.6.1998

