

מכתב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5363שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2789
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5363 שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2789 (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 כינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). וגליון אחד של תכנית הריסות הערוך בק.מ. 1:200 (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- 8,586 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות ג' רח' סיון מס' 2, 4, 6, 8, 10, 12, רח' אירלסון מס' 1, 3, 5, 7, גוש 30729 חלקה 13, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת כינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבות דיור לדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות מ-5 קומות ל-6 קומות בבניינים מטיפוס A ומ-4 קומות ל-5 קומות בבניינים מטיפוס B.
(ד) קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה.
(ו) קביעת הוראות בניה ותנאים למזן היתר בניה.
(ז) קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות ומבנים 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' 5363 זו.

8. הוראות תכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הצוויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשריט והן כנספח הבינוי (לחוציא פרטי מפת חרקע שעליה נערך התשריט, באט אינט מצויינים במקרא סבתשריט). במידה ויט סתירת בין מסגכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד: 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 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדיירות הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספות בניה מירכיות כחזיתות הבנינים הקיימים ובקו נקודותיים בטוש אדום לתוספת קומה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בקומה העליונה.

(ב) שטחי הבניה המירכיים לתוספות הבניה הם 4964 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ס"כ (כמ"ר)	שטחי שדות (כמ"ר)	שטחים עיקריים (כמ"ר)	בנין מס'
455,69	145,71	309,98	300
455,69	145,71	309,98	301
455,69	145,71	309,98	302
523,54	1142,7	380,77	303
455,69	145,71	309,98	304
523,54	142,77	380,77	305
523,54	142,77	380,77	306
523,54	142,77	380,77	307
523,54	142,77	380,77	308
523,54	142,77	380,77	309
4964,00	1,439,46	3,524,54	ס"כ

* הערה:

השטחים המפורטים בשלבה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הכנין של תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ג) מט' הקומות המיועדי יהא כמפורט להלן:
בבניינים מטיפוס A/6 קומות.
בבניינים מטיפוס B/5 קומות.
- (ד) מדרגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור כגין תוספות הבניה האמורות לעיל.
- (ה) מתקנים משותפים המצויים על גג הכנין, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בקומה האחרונה ועל חשבונם לגג התוספת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ו) תותר בניה בשלבים כמפורט להלן:
1. הבניה על המרפסות כחזיתות בבניינים הקיימים תהיה בשלבים כמפורט להלן:
(א) תותר הוצאת היתר הבניה בשלבים שתכופע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') צהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
- (ב) תותר תוספת הקומה ככל אחד מהבניינים בנפרד מתוספות הבניה כחזיתות הכנין.
- (ז) הבניה תהיה באופן מזוג סיתות, גיוון וכיחול אכן הכנין הקיים.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. מגיש הבקשה להיתר בניה בכל בנין יגיש את הבקשה על מסת מדידה מעודכנת לחצי השנה האחרונה, ותחומה על ידי מודר מוסמך. בקשת ההיתר תציג את החריגות הבניה שנעשו בשטח ועכירות הבניה שבוועד. כל הבניה החורגת מהוראות תכנית זו תסומן להריסה וצהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה כשטח נשוא הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. לא ינתן היתר בניה בשטח קודם הריסת החריגות ועכירות הבניה החורגת מהוראות תוכנית מט' 5363 זו, לגבי נשוא הבקשה להיתר.
2. ראה הוראות סעיף (ד) לעיל.
3. תאז עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים במקום.
4. תאז עם מחלקת הכיוב בין השאר בנושאים הבאים:
א. הטיית קוי כיוב קיימים ותאי ביקורת אל מזוץ לשטח תוספת הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הכיוב.
ב. תשלום היטלי כיוב בחוק.
5. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים.
6. שיקום כל פגיעה בכבישים, במדרכות ובמעברים פנימיים בתוך המיתחם, כתוצאה מהכינוי, ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם, באישור ופיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

7. מגישי הבקשה להיתר יפנו את הפסולת ועודפי העפר והבניה לאתר המאושר ע"י העיריה על חשבונם, בתאום ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. שטח ההתארגנות יהיה בתוך המיתחם. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לרעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. בנין גדר ומדרגות: הגדרות, המבנים והמדרגות המותחמים כקו צהוב כתשריט ובנספח מס' 2 מיועדים להריסה ויתרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה כשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. אנטנות טלוויזיה: ככל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תשתית: מגישי התכנית יכצעו על חשבונם כלכד, את כל עבודות התשתית לרבות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

5/...

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 לחקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו כיוכ, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למחן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למחן סופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כחולצת עם רשויות התכנון המוסמכות. תמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה הסמך ונהגם עכנו הסכם מתאים בגינו, ואין תמיכתנו זו באה בבקום הסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לשם הסדר כסף מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין הסמכת הכלול בתכנית, אין בתמיכתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כעת, הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תמיכתנו ניתנת אך ורק בהנחה כי תיבצע תכנית ישראל מוחזקת ירושלים

עמליה וברמוביץ
ס/אד"כל מחז
מחז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע.....
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 י-ם

חתימת מגיש התכנית.....
אברהם איסרין, רח' איירלסון 5 י-ם 13721220 866790 ת.ז.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן.....
י. רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, סל. 9933021

