

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5234

שנוי מס' 5/95 לתכנית מס' 1144

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5234, שינוי מס' 5/95 לתכנית מס' 1144 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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-924 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת קומונה, רח' קדושת אהרן 8, גוש 30299 חלקה 38, מגרש מס' 82+90 עפ"י תכנית מס' 1144; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

1. תוספת קומה באגף הדרומי מעל ל-3 קומות מותרת על-

קרקעית, ו-2 קמות תת-קרקעיות.

2. התרת שימוש למגורים בקומת מסד, מחסנים ומקלט,

ותוספת קומה נוספת תת-קרקעית במפלס 775.88

למגורים באגף הצפוני.

3. תוספת בניה למחסנים באגף הדרומי.

(ג) הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ד) הגדלת מס' יחידות דיור מ-12 יחידות דיור ל-18.

(ה) הגדלת מספר הקומות מעל לקומת העמודים ל-4 קומות מעל לקומת עמודים באגף הדרומי, ומ-4 קומות מעל לקומת מחסנים באגף הצפוני, ל-6 קומות.

(ו) שינוי שימוש משטחי שירות בקומת מסד, מקלט ומחסנים לשטחים עיקריים למגורים.

(ז) שינוי בקוי הבנין המותרים וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל, בהתאם לקיים.

(ח) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-1130.00 מ"ר.

(ט) קביעת הוראות בגין הנמכת קיר תמך בחלקה הצפוני של החלקה.

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' 1144 וההוראות שבתכנית מס' 5234 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הדקע 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

2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1144 לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח, וכמפורט להלן:

(1) תותר השלמה חלקית בקומה ג' לפי נספח הבינוי.
(2) תותר בניית קומה נוספת באגף הדרומי של בנין קיים.

(3) תותר בניית קומה נוספת תת-קרקעית ושינוי שימוש ממחסנים ומקלט למגורים, באגף הצפוני של בנין קיים.

(4) תותר תוספת בניית מחסנים באגף הדרומי, במפלסים -3.06, -6.12.

(ב) שינוי בקוי הבנין המותרים בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, בהתאם לבנין הקיים, בקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת הקומה באגף הדרומי, ובקו 3 נקודות בטוש אדום, לתוספת 2 הקומות התת-קרקעיות באגף הצפוני ולמחסנים באגף הדרומי.
בכל מקום של סתירה בין מסמכי התכנית, נספח מס' 1 הוא הקובע.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 1130.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
353.02	32.45	320.57	על-קרקעי
776.98	412.63	364.35	תת-קרקעי
1130.00	445.08	684.92	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) יותר שינוי שימוש משטחי שירות ממחסנים וממקלט לשטחים עיקריים למגורים.

(ה) תותר תוספת 6 יחידות דיור. המספר המירבי של יחידות הדיור יהא 18 יחידות דיור.

(ו) מספר הקומות המירבי יהא: באגף הדרומי 4 קומות מעל לקומת עמודים ו-2 קומות מסד, ובאגף הצפוני 6 קומות.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1) תיאום עם אגף המים, בין השאר בנושאים הבאים: הגשת תכניות אינסטלציה למדור רשת פרטית ע"י מגיש הבקשה להיתר.

2) תשלום היטלי ביוב כחוק ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים, בנושא המיגון.

4) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בנושא החניה הדרושה במקום.

5) תיאום עם שירותי כבאות והצלה לגבי דרישות ספציפיות לבטיחות בפני שריפות בבנין.

(ח) תותר הנמכת הקיר התומך בחלקה הצפוני של החלקה המותחם בתשריט בקו צהוב לגובה של 6.30 מ' ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם (ראה סעיף 12 להלן).

(ט) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר לגג התוספת על חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

(י) הבניה תהיה באבן מסוג, סיתות, גיוון וכיחול אבן הבניה המקורית של הבנין.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

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

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. גדר להנמכה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להנמכה, ותונמך ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

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

14. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

16. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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. להבטחת 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.

ירון רבינוביץ, עורך דין
רח' המלך ג'ורג' 35, ירושלים
טל 248832, 241667, 231147

חתימת:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

עו"ד רבינוביץ ירון, המלך ג'ורג' 35,
ירושלים, טל' (02)255995, ת"ז 0186114

ר. גוטל ושות'
אדריכלות ובינוי
טלפקס. 02-430045

המחכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית וגן 111 ירושלים, טל' (02)430045 ת"ז 30659844

תאריך: 2.8.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0284
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 178-90 ביום 29.8
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה