

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5309

שינוי 10 / 96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5309 שינוי 10 / 96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (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- 678 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' רש"י 107. גוש 30076 חלקה 28, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית קיימת ולתוספת קומה חמישית בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת שטחי הבניה לתוספת הבניה כאמור ל- 335 מ"ר מתוכם 298 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות (קיימות) 4 קומות בחזית הפונה לרח' רש"י ל- 5 קומות בחזית הפונה לרח' רש"י ול- 4 קומות בחזית האחורית של הבנין.
 - (ה) התרת תוספת של 3 יחידות דיור חדשות בבנין.
 - (ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
 - (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 5309 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת הקומה הרביעית הקיימת ותוספת קומה חמישית לבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת של 3 יחידות דיור חדשות לבנין.

(ג) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות בחזית הפונה לרח' רש"י ו- 4 קומות בחזית האחורית של הבנין.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו 355 מ"ר מתוכם 298 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) הבניה תהא בהינף אחד בלבד, לא תותר בניית תוספת הבניה בשלבים.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 11 להלן.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר התחברות מערכת הביוב של הבנין הקיים והתוספת המוצע למערכת הביוב העירונית.
3. תיאום עם מחלקת המים.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. אישור ממהנדס קונסטרוקציות בדבר יציבת הבנין ואפשרות לתוספת הבניה המוצעת.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין לגג החדש, לרבות דודי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ט) תנאי למתן טופס 4 יהא ניקוי החזיתות הקיימות.

הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

10. שלבי ביצוע:

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

11. חניה פרטית:

ב. שלושה מקומות חניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תוספת הבניה שתוקם במגרש הבניה שברח' רש"י מס' 107 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאתר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

ג. החניון הציבורי כאמור הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

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: 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.

ש. הילברג
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אברהם יוסף פסח / דוד קופרברג
אברהם יוסף פסח, רח' רש"י 107 ירושלים מס' דרכון 700914218 טל': 5374506
דוד קופרברג, רח' דוד ילין 20 ירושלים ת"ז: 0627138 טל': 5377465
שמחה בונים הרשברג, רח' תחכמוני 32 ירושלים ת"ז: 303719918 טל': 5372448

נפתלי פלינק
חתימת המתכנן: נפתלי פלינק
נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 12.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5309
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3810 ביום 28.12.08
סמנכ"ל תחום
י"ר הוועדה