

8/7/98

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5431

שינוי מס' 9/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5431 שינוי מס' 9/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 230 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי זכרון משה, רח' יום טוב אלגזי מס' 28, גוש 30070 חלקה 24. ההכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית מעל הבנין הקיים לשם תוספת שתי יח' דיור חדשות בהתאם לנספח הבינוי. (ג) הגדלת מס' יח' דיור מ- 3 ל- 5 יח' דיור. (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור. (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 24 ל- 567.23 מ"ר, מתוכם 493.90 מ"ר שטחים המהוים שימושים עיקריים. (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינוים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5431 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר תוספת קומה שלישית מעל הבנין הקיים לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) מספר יחידות הדיור המירבי בשטח החלקה יהיה 5.
 (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו 567.23 מ"ר כמפורט להלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים מעל מפלס 0.00
קיים	מוצע	סה"כ (במ"ר)	קיים	מוצע	סה"כ (במ"ר)	
302.52	191.38	493.90	0	10.0	503.90	0.00
0	0	0	63.33	0	63.33	0.00
						סה"כ
						567.23

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות.
 גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
 (ה) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. פתחים ואבני הפינות יתוכננו ויבנו כדוגמאת הקיים בשטח.
 (ו) הבניה תבוצע בהינף אחד.
 לא תותר בניה בשלבים.
 (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים שעל גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.
 (ח) תנאים למתן היתר בניה:
 1. תיאום עם מחלקת המים בדבר תכנית האינסטלציה של הבנין, ובדבר התחברות תוספת הבניה למערכת המים העירונית.
 2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת.
 מגישי התכנית יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

4. ראה סעיף 10 להלן.

5. תיאום עם חברת הבזק.

6. שיפוץ חזיתות קיימות במזרח ודרום הפונות לכביש.

(ט) הוראות בינוי נוספות:

1. הרעפים בגג הבנין יהיו רעפי קרמיקה אדומים או בגוון דומה

בלבד. לא יותרו רעפים ממתכת או מבטון.

2. פתחים בגג הרעפים יבנו במישור הגג בלבד.

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 לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

(ב) דרישת החניה בשטח זה היא מקום חניה אחד (1/2) מקום חניה לכל

יחיד ששטחה קטן מ- 85 מ"ר).

(ג) מקום חניה זה הדרוש לכל הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם

במגרש הבניה שבאיזור (גוש 30700 חלקה 24) יוכשר ויותקן בפועל

קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים

שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ד) מקום חניה זה האמור בסעיף (א) דלעיל יבוצע בחניון הציבורי שיבנה

(להלן: החניון הציבורי) בטווח של עד 250 מ' משטח התכנית.

(ה) בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 24 בגוש 30070 אשר ברחוב אלגזי

מס' 28, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה

עבור התקנת מקום החניה בחניון הציבורי. הסכומים ישולמו

לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות

במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ו) החניון הציבורי שיבנה, כאמור, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח

לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, החזקה וכל יתר הזכויות וניהול

החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

אנטנה נוספת כלשהיא.

12. קולטי שמש:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו

צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה

הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם

במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור

רשויות התכנון.

14. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 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 חשבונו 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 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:

משה סלמון

חתימה	ת.ז. 88066	משה סלמון רח' אלגזי 8 ירושלים
חתימה	ת.ז. 5642041	ציינורט דוד אריה רח' אלגזי 8 ירושלים
חתימה	ת.ז. 5705509	ציינורט ברכה רח' אלגזי 8 ירושלים
חתימה	ת.ז. 73880	חשין מנחם בן ציון רח' אלגזי 8 ירושלים
חתימה	ת.ז. 551407	חשין יהודית רח' אלגזי 8 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

משה סלמון

ר' משה סלמון רח' אלגזי 8 ירושלים ת.ז. 88066 טל' 02382043 חתימה

חתימת המתכננים:

ליאור כוריאל אדריכל ומתכנן ערים
כוריאל - אדריכלות בניה ופיתוח בע"מ סי.איי.סי.די. הנשיא 13 ירושלים
טל. 02-5618237
רשיון מס' 37551

תאריך: 15 יוני 1997

סי.איי.סי.די.
כוריאל - אדריכלות בניה ופיתוח בע"מ
רח' בנימין ז'לנר 1, ירושלים 92306
טל. 02-639077, 818237

משרד הפנים מחוז ירושלים
5431 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 298 ביום 21.6.97
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

מיוזר הפנים מחוז ירושלים
5431 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 197 ביום 18.6.97
יו"ר הועדה