

הנדסה
אברהם
שלמה

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5202

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2789
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5202 שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2789 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (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- 6,297 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות, רח' קהילות שום מס' 9 גוש 30730 חלקה 5 וחלק מחלקה 26, מגרשים 5 וחלקה ממגרש 103 שעפ"י תכנית מס' 2789, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 1 ולשטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר הציבור בשטח פרטי לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות ותוספת מרפסות. לבנינים הקיימים ברח' קהילות שום מס' 9 בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
1. תוספות בניה סטנדרטיות להרחבת הדירות בקומות א' - ד'.
2. תוספת קומה מעל לקומות הקיימות לשם הרחבת הדירות בקומה ד'.
(ג) הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
(ד) שינוי בקווי הכנין המאושרים עפ"י תכנית מס' 2789 וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-3,219 מ"ר.
(ו) קביעת חנאים למתן היתר בניה והוראות לפיתוח השטח.
(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
(ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

2/...

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' 5202 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, נספח מס' 1 הוא הקובע.

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 מיוחד וכן ההוראות הבאות:
(א) תותרנה תוספות בניה על בנינים מס' 331 ברח' שלום סיון בהתאם לנספח מס' 1 וכמפורט להלן:
1. תוספות בניה סטנדרטיות לדירות בקומות א' - ד' בהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום בתשריט.
2. תוספת קומה לדירות הקיימות בקומה ד', בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום. בכל מקום של סתירה בין מסמכי התכנית, נספח מס' 1 הוא הקובע.
(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 3,219 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	על קרקעי
3219	1098	2121	

* הערה:

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

- (ג) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.
- (ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל. להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי כתנאי למתן היתר בניה.
- (ה) דיירי הקומה הרביעית ירחיבו את דירותיהם על גג הקומה הרביעית, כמפורט בנספח מס' 1 וכאמור בסעיף א (2) לעיל.

3/...

(ו) מגישי הבקשה לבניה על גג הבנין יעתיקו על חשבונם את המתקנים המשותפים המצויים היום על גג הבנין לגג התוספת.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם אגף המים בדבר העתקת קו מים עירוני לתואי אלטרנטיבי ע"י אגף המים על חשבון מגיש הבקשה להיתר.

2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר הטיית קוי ביוב ביתיים או עירוניים לתואי אלטרנטיבי מעבר לתוספות הבניה המבוקשות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.

3. תשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים. לא תותר בנית התוספות במקום שיפגע בתקינות המקלט הקיים ובמיוחד ביציאות החרום.

5. תאום עם מחלקת הגננות שבעירית ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:

א. מילוי טופס ותשלום אגרה בגין עקירת עצים בתאום עם מחלקת הגננות.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח גנני של השטחים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. הפיתוח יכלול בין השאר:

פיתוח גנני לרבות נטיעת עצים ופריסת מערכת ההשקיה.

ביצוע הפיתוח הגנני יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הגננות.

לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע הפיתוח לשביעות רצון מחלקת הגננות.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(ח) תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה כאשר הכניח תהיה בשלבים בבניינים הקיימים וחבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"כ לרווחת הדירה שמעליה.

(ט) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(י) השטח הצבוע בחשרים בקוים ירוקים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור לשם מעבר לציבור בשטח פרטי ללא מגבלת בזמן ושטח.

בעלי הזכויות בנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה לציבור על חשבונם בהתאם להוראות העיריה.

4/...

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
על השטח חלות הוראות סעיף 9 (ז) 5 לעיל.

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

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

13. גדר ומדרגות להריסה: הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. עץ לשימור: העצים המותחמים בקו אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

15. עץ לעקירה: העצים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה ועקירתם מותרת.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

18. היטל חשבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל חשבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל חשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 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/...
4

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

חתימת מגישי התכנית.....
1. דניאל פחימה, רח' קהילות שום 9 י-ם טל. 868308
2. רפאל הס, רח' קהילות שום 9 י-ם טל. 864661

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

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

עיריית ירושלים
עמליה יחיאל
בנייה מס' 15994
בנייה מס' 15994
בנייה מס' 15994

עמית הגרמון
אחילת המחוז

תאריך.....
מסמכי - מחוז ירושלים

לפנינו הגישו עקרונות התכנית, בהנאי שיהיו חייבים להוצאתם עם רישות התכנון המוסמכת. החיובות היא לערובי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם זמנו הסכם נהלים בגינה ואין מחויבותו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות כוסמכת, לפי כל חוקה וצפוי כל דין.
לבעו הסר ספק מוצהר הוא כי אם נזקקה או ייששה על ירינו הסכם בגין השטח הנלוו בהכנית, אין בהתייחסו של התכנית הורה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לנטל בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לנו מכח הסכם כאמור וצפוי כל דין. שכן החיובות ניתנת אך ורק ממקורה טבע התנויות. מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

11-05-1997

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6202
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1014 ביום 15.9.97
מנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6202
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1014 ביום 15.9.97
י"ר הועדה