

1-2542

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5177
שינוי מס' 43/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/06/4
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5177, שינוי מס' 43/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/06/4. (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנה מידה 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-4,376 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת גונן ט', רחוב סן מרטין 6, גוש 30199 חלקה 3.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הקדמית ובחזית האחורית של הבנין, לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) הגדלת מספר הקומות המירבי ל-6 קומות (קיימות 4 קומות מעל קומת מרתף).
(ה) התרת שינוי שימוש במפלס קומת החניה ממחסנים ליחידת דיור בהתאם לקיים בשטח בחלקו המערבי של הבנין ובהתאם לנספח הבינוי.
(ו) שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבנים לכיצועם.
(ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות. להריסה.
(ט) חלוקה מחדש.

7. כפירות התכנית: על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 5177 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הכינוי (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 נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ב) תותרנה תוספות בניה בחזית הקדמית ובחזית האחורית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) יותר שינוי שימוש בקומת החניה בחלק המערבי של הבנין ממחסנים למגורים בהתאם לקיים בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ד) מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות (5 קומות מעל קומת המרתף) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ה) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 5,048.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי השרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
564.50	422.70	---	422.70	141.80	73.30	68.50	תת קרקעי
4,483.80	---	---	---		1,221.00	3,262.80	על קרקעי
5,048.30	422.70	---	422.70	141.80	1,294.30	3,331.30	סה"כ

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.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור חדשות בגין תוספות הבניה כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשכונם.

(ז) הבניה תהיה באבן נסורה ובכטון חשוף בהתאם לקיים בשטח.

(ח) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה בחזית הדרומית בקומת הקרקע (מפלס -2.70) של הבנין תיבננה בהינף אחד כולל בנית הגשרים.
2. תוספות הבניה בחזית הדרומית בכל הקומות למעט קומת הקרקע (מפלס -2.70) תיעשה בעמודות, כלומר במנות של 2 דירות סביב חדר מדרגות אחד.
3. תוספות הבניה בחזית הצפונית של הבנין תיבננה בעמודות, כלומר במנות של 2 דירות סביב חדר מדרגות אחד.
4. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד ולא תותר בנייתה בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש מס 1 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול פירוט גיבון, נטיעות, מערכת השקיה, ריצוף וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח, לרכות נטיעת עצים בוגרים, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע תוספות הבניה המוצעות להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מח' הכיוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי ביוב ביתיים קיימים מעבר לתחום תוספות הבניה המוצעות וביטול תאי ביקורת קיימים מתחת לרצפות או מבנים ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בנושא תכניות האינסטלציה בשטח.
5. תובטח גישה חופשית לכל הדיירים אל המתקנים המשותפים שלעל הגג דרך חדרי המדרגות הציבוריים כמפורט בנספח מס' 1.

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

11. בנין מדרגות וגדר להריסה: הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להדיסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי דישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. 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.
17. אנטנת רדיו וטלוויזיה: תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
18. קולטי שמש על הגג: (א) תותר הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. 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.
20. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם כלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, 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.

אין לנו התנגדות לקבלת המסמך הנ"ל כמסמך חתום מתואמת עם
 רשויות המכס והמכסיות. את המסמך ניתן לערוך תכנון בלבד,
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל ענין. המסמך יחולק לבעלי המסמך מתאים
 בגינו ואין חלוקתו זו באה במסגרת התכנית כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות ממשלתית, לפי כל הודעה ופיקוד כל דיון.
 למען השר טפס כולל בה כח אף נוספה או ייעשה על ידינו תסכם
 בגין השטח המלול בתכנית, אין פתחיתנו על החבית הכרת או

17-10-1999

פרטת בעלי המסמך כאמור ו/או יודיע על איכונו לבעל המסמך
 המסמך יחולק לבעלי המסמך מתאים בגינו ואין חלוקתו זו באה במסגרת התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות ממשלתית, לפי כל הודעה ופיקוד כל דיון.
 עמוס המונח, אדריכל המחוז
 מ"מ" - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' טל' 02-5318888

פרזות
 מנהל המחוז ירושלים
 יעקב יצחק בן-צור

חתימת מגישי התכנית:

"פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים כע"מ רח' ירמיהו, פינת הצפ' ירושלים 95306, טל' 02-5388141

(Handwritten signature)

דבינא-וייס-הלוי
 אדריכלים ומתכנני ערים
 דח' קרו היסוד 25 ירושלים 95198
 טל' 02-6234471

חתימת המתכנן:

אהוד הלוי - אדריכל, רח' ירמיהו, פינת הצפ' ירושלים 95306, טל' 02-6234471

תאריך: 15.9.99

(Handwritten notes and signatures)
 5144
 4700
 80190

5177