

ק"מ
15/8/00

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4597

שינוי מס' 21/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4597, שינוי 21/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), 3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקות 85, 86, 87, 91, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה 88 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה 93 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 1151 מ"ר להוציא שטח חלקה 92.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' הסנהדרין מס' 8, 10, 12, 14, 15, גוש 30106 חלקות 85 - 88, 91, 93, וגוש 30105 חלק מחלקה 21, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
- (ב) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד.
- (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות בחלקות 85 ו- 93 בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לחלקות 86, 87, 91, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל קומה קיימת בבנין בחלקה 88 לשם בנית תוספת 2 יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים.
- (ז) קביעת מסי היחידות הבירבי במיתחם ל- 19 יחידות. (היום קיימות 10 יחידות דיור).
- (ח) קביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין בקיר משותף בין חלקות 85, 86, 87.
- (ט) קביעת מסי קומות מירבי בחלקות 85 - 87, 91, ל- 4 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- (י) קביעת שלבים לבנית הפרוייקט.
- (יא) קביעת שטחי חניה ושלביות ביצוע.
- (יב) קביעת הוראות בגין מעבר עם זיקת הנאה לציבור.
- (יג) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות.
- (יד) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 4597 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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגוריםמיוחד:

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

(א) תותר תוספת בניה לשם הרחבת דירות קיימות בחלקות 85 ו- 93 בהתאם לנספחים 1 ו- 3 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תוספות הבניה בחלקה 85 תבוצענה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

(ג) תותר בנית 2 קומות חדשות על בנין קיים בחלקה 88. לשם בנית 2 יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) מס' הקומות המירבי בחלקה 88 יהא 3 קומות.

(ה) בחלקות 86, 87, ו- 91, ייבנו 3 מבנים חדשים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) תותר בניה בקיר משותף בין חלקות 87 ו- 86, 85 ו- 85, ללא הסכמת שכנים.

(ז) בבנינים בקיר משותף בחלקות האמורות לעיל, שלא יבנו בעת ובעונה אחת, יצופה קיר הגמלון באבן בפינות, ובטיח מסותת או מותז צבוע בגוון האבן.

(ח) מס' הקומות המירבי בחלקות האמורות בסעיף 9 (ה) לעיל יהא 4 קומות.

(ט) מס' היחידות המירבי במיתחם יהא 19 יחידות דיור. לא תותר חלוקה שונה ליחידות דיור מזו המפורטת להלן ראה סעיף 6 (ז) אלא באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית.

(י) שטחי הבניה המירביים במיתחם ומס' יחידות הדיור המירביים יהיו כמפורט להלן:

מס' חלקה	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ
	על	תת	סה"כ	על	תת	סה"כ	
85	140	---	140	2	32	34	174
86	162	56	218	45	16	61	279
87	226	35	261	47	56	103	364
88	281	---	281	54	---	54	335
91	260	73	333	60	34	94	427
93	229	---	229	20	62	82	311
19							סה"כ

הערה לטבלה:

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.

(יא) מודגש בזאת שהבניה תבוצע ב - 4 קבוצות כמפורט להלן:

1. מגרש חדש מס' 1 (חלקה 91).
 2. מגרשים חדשים מס' 2, 3, 4, (חלקות 85, 86, 87).
 3. חלקה 88.
 4. חלקה 93.
- היתרי הבניה לכל קבוצה כמפורט לעיל יוצאו ויבוצעו בשלמות, עפ"י הנאמר בסעיף 9 לעיל (א' - י') וסעיף 9 (י"ב) - י"ד) להלן.

(יב) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של המדרכה, והחניות לאורך רח' הסנהדרין ולאורך מגרשים חדשים מס' 2-5 לאישור המחלקות להסדרי תנועה ודרכים.

התכנון יכלול חיבור למצב קיים ותכנון תאורה ותשתית
תת קרקעית, ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת יחידות
הדיור ועל חשבונם.

ביצוע החניה והמדרכה באישור המחלקות להסדרי תנועה
ודרכים יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ועלות הביצוע
תחול על מגישי הבקשות להיתר לתוספות יחידות הדיור
בלבד ביחס שווה.

2. תאום עם רשות העתיקות.

יש להודיע לרשות העתיקות על תחילת העבודות במקום.
ראה סעיף 10 להלן.

3. תאום עם מפקדת הג"א.

4. תנאי לבניה בחלקות 86 - 87, 91, יהא הריסת המבנים
והגדרות המותחמים בקו צהוב. ראה סעיף 12 להלן.

5. תנאי למתן היתר בניה למרפסות הדרומיות בחלקה 91 הוא
השלמת הבניה בחלקה 87, ולא ינתן היתר בניה קודם
השלמת הבינוי בחלקה 87.

(יג) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר
הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(יד) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן כדוגמת הקיים, או מסוג אבן
הבניה.

(טו) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הוא
שטח זיקת הנאה לציבור למעבר דיירי חלקה מס' 93 שבגוש
30106 ללא מגבלת זמן ושימוש ותרשם על כך הערת אזהרה
בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות בחלקה מס' 91 שבגוש
30106 כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי הנכס בחלקות 87, 88, 91, 93, בגוש 30106 יבצעו את
האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות
העיריה.

10. שטח עתיקות:

א. השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המתאר). פרט לחלקות 88, 93.

ב. במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי בניה יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תש"יח - 1978.

ג. ראה סעיף 9 יב (2) לעיל.

11. חניה ציבורית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

ג. ראה סעיף 9 יב (1) לעיל, וסעיף 13 להלן.

ד. מודגש בזאת, כי לא תותר הצמדת מקומות החניה ליחידות הדיור החדשות בשטח התכנית, מקומות החניה יהיו לשימוש הציבור הרחב.

12. מבנים וגדרות**להריסה:**

המבנים והגדרות בחלקות 86, 87, 91, המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ויפוננו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. ראה סעיף 9 יב (4) לעיל.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. הדרכים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. ראה סעיפים 9 יב (1) וסעיף 11 לעיל.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על
ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. בצוע התכנית:

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 נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב
בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. חלוקה חדשה:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית
ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו,
כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים
המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית
רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או
בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה תדר מיוחד בתוך הבית או מבנה,
בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. תחנת

טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים וכן בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. קולטי שמש:

(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.

20. היטל השבחה:

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל.

ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

4597

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אל ג. ג. 93499C מ.א.ס.ת.

- (85) שמעון ברוך, רח' הסנהדרין 8 ירושלים ת"ז: 4-0002115 טל': 5820448
- (86) מצליח עובדיה, רח' הסנהדרין 10 ירושלים ת"ז: 0006150 טל':
- (87) בן ידידיה ברזילי, רח' הסנהדרין 12 ירושלים ת"ז: 18829 טל': 5814097
- (88) (93) משה אליעז, רח' הסנהדרין 15 ירושלים ת"ז: 62299 טל': 5832056

חתימת בעלי קרקע נוספים: עיריית ירושלים מח' הנכסים ככר ספרא 1.

חתימת המתכנן: יצחק בלובל אדריכל
רח' המלך 41 אפ"ת
רש"מ 767105

דן בר לב, סנהדריה המורחבת 4/4 ת"ז 767105 רש"מ 5825840 טל': 10476 מס' רש"מ

דן בר לב - אדריכל
רח' אחלי יוסף 20 י-ם 95319
טל' 02-5002299
מס' רש"מ 10476

תאריך: 24.5.00

(חלקה 2 באו 30105)

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)
הצטרף והתחייב אולם כנאיש תכנית

37.5.00
תאריך

חתימה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4597
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/00 ביום 28.5.00
סמנכ"ל תכנון
ראש הועדה