

2-118-00

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5582

שינוי 1/98 - לתכנית מס' 2789

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 5582  
שינוי 1/98 - לתכנית מס' 2789  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראת בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
גליון 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- 19381 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים שכי רמות ג'  
גוש 30730 חלקות מס' 4 ו-26  
מגרשים מס' 7 ו-103 ע"פ תכנית 2789.  
שטח בין קואורדינטות אורך 168/250 ל-168/325  
לבין קואורדינטות רוחב 136/025 ל-136/075  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינויים במערך יעודי הקרקע הבאים:
    - שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
    - שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
    - שינוי יעוד אזור מגורים 1 לשטח פתוח ציבורי.
  - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין מס' 4 (רח' תאודור לביא מס' 12-14) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה לבנין מס' 4 ל- 3373.86 מ"ר.
  - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
  - ו. קביעת הוראות בגין זכות מעבר לציבור.
  - ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
  - ח. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.  
 י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשים.

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' 5582 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2789 לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הצפונית, מזרחית והמערבית של בנין מס' 4 לשם הרחבת יח"ד קימות ולשם תוספת מחסנים בקומה ראשונה ושניה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 ב. שטחי הבניה המירביים לבנין מס' 4 הם 3373,86 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1810.87	158.68	114.41	44.27	1652.19	607.99	1044.2	מעל מפלס 0.00
1562.99	542.8	242.84	299.96	1020.19	204.55	815.64	מתחת מפלס 0.00
3373.86	701.48	357.25	344.23	2672.38	812.54	1859.84	סה"כ

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

- ג. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.  
 ד. מס' יח"ד בבנין יהא 20 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.  
 ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים וכמפורט בניספח מס' 1.

- ו. הבניה תהיה לפי עמודות.
- ז. תנאים למתן היתר בניה :
  1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
  3. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם בתאום עם מחלקת הגנות :
    - א. תחזוק השטח המגונן העוטף את בניין מס' 4.
    - ב. שיקום שטח ציבורי פתוח שיפגע כתוצאה מהתוספת המבוקשת
    - ג. תאום ותשלום אגרה נדרשת בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב.
    4. הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב / ניקוז קיימים בתחום תוספות הבניה המוצעות אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית לאישור מחלקת הביוב.
  - ביצוע בפועל של ההטיה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב, לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים, מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
  5. תאום עם מחלקת הנכסים בעיריית ירושלים.
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.
11. חניה פרטית :
  - א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
  - ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) בשטח.
12. גדר להריסה :

הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם..
13. עץ לעקירה :

העצים התחומים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה, ראה לעיל סעיף 9 ט (3)
14. זכות מעבר לציבור :

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הינו השטח עם זכות מעבר לציבור בשטח.
15. הפקעה :

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

16. ביצוע התכנית :  
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
17. 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 בפני נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקרות המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו :  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג :  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
21. היטל השבחה :  
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. 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 עבודות 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 המתאים, 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.

היות על התובע להוכיח את טענתו, והנתבעת לא תישא בהוכחת טענת התובע, אלא בהוכחת טענתה. כל טענת התובע שאינה מוכחת, תיפטר בה. כל טענת התובע שאינה מוכחת, תיפטר בה. כל טענת התובע שאינה מוכחת, תיפטר בה.

18-10-1999

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או היתור על זכויות לפינוי בניה  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מבט הסכם כאמור (עפ"י כל דין,  
שכן התמכרנו ניהולת אף ורק כנקודת מבט תכנונית.

**עמוס המור מ/ן, אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

**חתימת בעלי הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל טל: 5318888

**חתימת מגישי התכנית:**

יהודה ווייל רח' תאודור לביא, 14 ירושלים  
טל: 5860689 ת.ז. 05738847-2

**חתימת המתכנן:**

**דן בר לב - אדריכל**  
רח' אחלי יוסף 20 י-ם 95319  
טל 02-5002299  
מס' רשיון 10476

אדי דן ברלב סנהדריה המורחבת 140/4, ירושלים  
טל: 5825840 ת.ז. 0767105-0 מס' רשיון 10476

יוסף חדש רח' אבינדב 17, ירושלים  
טל: 5820533 ת.ז. 6-380498

תאריך: 17.10.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 0589  
הועדה המחוזית החליטה על אישור התכנית  
בישיבה מס' 1109, 10.8.99  
סמנכ"ל תכנון