

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5329שינוי מס' 13/96 לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1958(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5329, שנוי 13/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 1/96 לתכנית מס' 1958 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון 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-830 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שומרי אמונים, רח' בית ישראל מס' 14, גוש 30088, חלקה 67, חלק מחלקה 231. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים

- מיוחד ולדרך.

ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לדרך.

ג. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 67א', בהתאם לנספח בינוי.

ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה, עבור 12 יחידות דיור.

ה. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1504 מ"ר מתוכם 974 מ"ר שימושים עיקריים ו-530 מ"ר שטחי שירות.

ו. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בחזית המזרחית.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. התווית דרך חדשה וקביעת שטח לחניה ציבורית.

ט. קביעת הוראות בגין פינוי והריסת בנין קיים בשטח התכנית.

י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5329 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין

הן בדפי ההוראות שככתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא

אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותר הקמת בנין מגורים חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
 ב. שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים		שטחי השרות סה"כ	
(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)
974	136	1110	על קרקעי
---	394	394	תת קרקעי
974	530	1504	סה"כ

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

ג. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת חניה. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1, עבור 12 יחידות דיור.

ד. יותר שימוש בחלל גג הרעפים לאחסון והתקנת מערכות טכניות, כמפורט בנספח מס' 1.
 ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
2. תיאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין והתחברותו לרשת המים העירונית.
3. תיאום עם רשות העתיקות לפני כל תחילת עבודות חפירה/בניה בשטח.
- מגישי התכנית יחוייבו במימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות בשטח.
4. תיאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר תכנית קומת החניה והכניסה/יציאה ממנה, לרבות מפלסי הפיתוח בשטח מגרש מס' 67א' ו-67ב'.
5. ראה סעיף 11 להלן.
6. תיאום עם מחלקת הכבאות וקיום דרישות כיבוי אש למבנה.

10. חניה:
 - א. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית.
 - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
 - ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 - ד. ראה סעיף 9(י) 4 לעיל.

11. בנין גדר מדרגות להריסה: הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים
 חדשות ו/או הרחבת דרכים.
 ב. ראה סעיף 10 לעיל.

13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל
 חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע
 בספרי האחוזה 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
 רשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום
 החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה
 בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים הכל
 מבנה, גדר וחפץ.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים
 המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה
 המוקמת רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה
 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה: 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. 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 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה צתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס

חתימת בעלי הקרקע: בלומרוזן אברהם ואחרים

רח' סעדיה גאון 10,

ירושלים

טלפון: 02-618372, ת.ז. 78794

חתימת מגישי התכנית: בלומרוזן אברהם ואחרים

רח' סעדיה גאון 10,

ירושלים

טלפון: 02-618372, ת.ז. 78794

אייל שער ומיכאל קנין

חתימת המתכננים:

אדריכלים ובוני ערים

רח' אבן עזרא 24 ירושלים

טל. 02-633434, פקס. 02-610947

30.9.97

תאריך:

חותמות:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5829
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 14/9/97
 23.9.97

סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה