

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5310

שינוי 1/96 לתכנית מס' 2825

שינוי 1/96 לתכנית מס' 5/28/4

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5310 שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2825 ושינוי 1/96 לתכנית שיכון ציבורי 5/28/4 (להלן: התכנית).

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 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- 3,491 מ"ר.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גילה, רח' האודם מס' 554.
גוש 28055 חלקות 4, 6.
מגרשים מס' 16, 20 וחלק ממגרש מס' 5 שבתכנית מס' 2825.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח משטח למעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מסחרי.
(ב) קביעת בינוי להקמת חנות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתנות כאמור.
 (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים.
 (ה) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
 (ו) קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
 (ז) ביטול חזית מסחרית המאושרת בתכנית מס' 2825 בתחום חלקה 4 בגוש 28055.
 (ח) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2825 וההוראות שבתכנית מס' 5310 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2825 לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות:
 (א) החזית המסחרית המאושרת בתחום חלקה 4 בגוש 28055 עפ"י תכנית 2825 מבוטלת בזאת.
 (ב) ראה סעיפים 16 ו-17 להלן.

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:
 (א) מודגש בזאת שהוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.

(ב) בשטח תותר הקמת חנות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לחנות יהיו 140 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
103		103	על קרקעי
37		37	תת קרקעי
140		140	סה"כ

הערה :

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.

(ד) תנאים למתן היתר בניה :

1. הגשת תכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית.
2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים:

- א. הגשת תכנון מפורט של חזית העסק כולל מפרט לגבי שילוט העסק בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- ב. לא יותרו עסקים הכוללים השפעות סביבתיות שליליות, בתי אוכל וכו'. תנאי לקבלת רשיון עסק יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לסוג העסק המבוקש במקום.
3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר מיגון העסק.
4. תאום עם האגף לשיפור פני העיר, בין השאר בנושאים הבאים:

- א. הגשת תכנון מפורט לפינת הגינון (2 הערוגות הצמודות למבנה החנות) ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, בתאום ואישור מחלקת הגננות.
- ב. מגיש הבקשה להיתר יתחזק את 2 הערוגות האמורות לעיל על חשבונו בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הגננות שבעירית ירושלים, לרבות חיבור למים לחנותו לשם השקית הערוגות האמורות לעיל על חשבונו.
- ג. שיקום כל פגיעה שתגרם למעבר הציבורי, במגרש חדש מס' 4 בכבישים ובמדרכות כתוצאה מהבניה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתיאום, אישור ופיקוח האגף לשיפור פני העיר.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב התחיבות וערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה להבטחת האמור לעיל בסעיף 10 (ד) 4 לעיל, ממגישי הבקשה להיתר.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
7. ראה הוראות סעיפים 14, 17 - 19 להלן.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- 11. שטח פתוח ציבורי:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2825 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, שלא שונו בתכנית מס' 5310, למעט הוראות החלוקה שתהינה ע"פ סעיפים 16 - 17 להלן.
- 12. עתיקות:** תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

13. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

14. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בנספח ובתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) הוראות תכנית מס' 2825 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5310 זו ימשיכו לחול, למעט הוראות החלוקה עפ"י סעיפים 16 - 17 להלן.

(ג) ראה הוראות סעיף 10 (ד) 4 לעיל.

16. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא 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 בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

18. הפקעה:

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

19. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

20. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. אנטנות טלוויזיה

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

22. קולטי שמש:

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

23. 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.

