

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5722

שנוי מס' 42/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5722, שינוי מס' 42/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקו"מ 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקו"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1), וגליון אחד של פיתוח החצר, ערוך בקו"מ 1:30 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-905 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, מאה שערים, רח' חסד לאברהם 3, גוש 30063 חלקה 191 וחלק מחלקה 234;

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת 20 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי להקמת קומת חניה במפלס -2.55, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה א

לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוני.

(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.

(ו) הגדלת מס' יחידות הדיור מ-21 (מתוכן חנות) ל-41.

(ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-3435.75 מ"ר, מתוכם 2297.88 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ח) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.

(ט) קביעת חזית מסחרית בהתאם לקיים בשטח.

(י) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

(יא) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

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' 5722 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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 3

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת 20 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט

בנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תוכשר קומת חניה בשטח הבנין, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותרנה תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה א, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 3435.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים טיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2391.30	669.70	367.13	302.57	2221.60	990.20	1231.40	על-קרקעי
544.45	468.17	468.17	---	76.28	76.28	---	תת-קרקעי
3435.75	1137.87	835.30	302.57	2297.88	1066.48	1231.40	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה (לרבות שטח המקלט הציבורי), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 40 יחידות דיור + 1 חנות.

(ו) מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) הוראות בניה:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2. הפתחים יהיו כדוגמת הפתחים הקיימים בחזיתות האבן המקוריות.
3. כל פרטי הפיתוח יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
4. בשטח התכנית תשולב צמחיה ועצים באדניות גדולות.
5. מרזב גג הרעפים יהיה מסורתי.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של החניה ושל הגישה אליה שעפ"י נספח מס' 1, לאישור המח' להסדרי תנועה.
2. הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי, לרבות בתחום הדרך, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. הגשת התחייבות מתאימה, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, המבטיחה ביצוע האמור להלן, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:
 - סילוק חומרי בניה ופסולות לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים;
 - שיקום כל פגיעה בכבישים/מדרכות אשר תיגרם כתוצאה מהעבודה בשטח.
4. הגשת תכנון מפורט של פיתוח החצר (נספח מס' 2) לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף החצר הפנימית. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית לצרכי רישום המסדירה את שטח החלקה 191 בין שטח החלקה המדוד בשטח לבין שטח החלקה הרישום בנסח הרישום.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבינוי עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן (ז) לעיל.

(ט) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יבוצע פרט אבן לפתחים בהתאם לפרט האבן שיסוכם עם מרכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.

(י) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יוסרו כל תוספות הבניה הקיימות בשטח ושאינן מהבניה המקורית, ותשוקמנה חזיתות הבנין המקוריות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת כלשהי בשטח אלא לאחר ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(יא) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין אל גג הבנין החדש.

(יב) הבניה המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. חניה פרטית: (א) 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.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) דרישות החניה בשטח הן חצי מקום חניה לכל יחידת דיור.

(ד) ראה סעיף 9(ח)1.

12. בנין, גדר,

מדרגות להריסה: המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) ראה סעיף 12 לעיל.

14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות

שלויניה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא

יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע
אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות
לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל
המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
ייקבע 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי
למתן טופס 4.

הקדש
אהלי משה אלכסנדר
דח' חסד לאברהם 3, ירושלים 21101

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

הקדש אהלי משה אלכסנדר
באמצעות חנוך לודמיר (ת"ז 58730219) ושמעון לרנר (ת"ז 362467),
סוהדריה מורחבת 107/2 (טל' 02-5811779)

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-430045, ת"ז 30659844

תאריך: 15.12.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5792
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5199 ביום 23.3.99
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5792
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 818 א/ב ביום 8.9.98
י"ד הועדה