

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5889

שינוי 1/97 לתכנית מס' 3310

ושינוי 2/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5889 שינוי 1/97 לתכנית מס' 3310 ושינוי 2/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2. 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 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- 2790 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה, רח' המ"ג 43.
גוש 30234 חלקה 11,
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ב' ובקומה ה', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

- (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 1137 מ"ר.
 (ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 5 קומות ל- 6 קומות.
 (ו) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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' 3310 וההוראות שבתכנית מס' 5889 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3310 לגבי אזור מגורים מיוחד ובתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות שלהלן:
 (א) תותרנה תוספות בניה בקומה ב' ובקומה ה', לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכקיים בשטח.

(ב) תותר תוספת קומה חדשה (קומה 6), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 1137 מ"ר כמפורט

בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר				שטחי השירות מ"ר			
קיים	מוצע	סה"כ מ"ר		קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר
---	760	760	---	377	377	377	1137
מפלס				מפלס			
0.00				0.00			

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.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד בבנין יהא 52. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור חדשות בבנין, מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו. ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) בקומת הקרקע, בחלקו הצפוני של הבנין קיימים שני גני ילדים, למניעת מפגעי בטחון ובטיחות לגני הילדים בעת הבניה ולאחריה, יש לבצע כל האמור בסעיף (ט) 5 להלן.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים, במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי ואביזרי מים עקב הרחבות הדיור תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון על חשבון המבקש להיתר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הקומה הנוספת למערכת הביוב/ ניקוז קיימת. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שירותי הכבאות בדבר התאמת תוספות הבניה לתקנות התכנון והבניה סעיף 7.00.83, ולהוראות בטיחות אש של מתקני הגז. דרישות בטיחות אש נוספות ינתנו בשלב הגשת היתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בשטח הוא תיאום עם המח' לחירום ובטחון בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתנאי ביצוע הבניה בשטח, תוך הבטחת בטיחות ובטחון גני הילדים הקיימים בבנין, כאמור בסעיף (ת) לעיל. בין הפעולות שידרשו, לעת הבניה ולאחריה ממגישי התכנית ועל חשבונם, הן הפעולות הבאות:
 - גידור שטח הבניה במיקום ובאופן שיקבעו ע"י המח' לחירום ובטחון למניעת מעבר פועלי הבנין, וקשר עין בינם לבין ילדי הגן, ולמניעת מפגעים סביבתיים.
 - הרחקת מיקום העלאת חומרי הבניה לגג, מגני הילדים.
 - סילוק פסולת בניה באזור גני הילדים ובסמוך אליהם, העלולה למנוע סריקות בטחוניות או להוות מפגע בטיחות.
 - איסור הצבת מנוף או כל אמצעי אחר מעל חצרות גני הילדים.
 - איסור ביצוע עבודות קומפרסור או אמצעים רעשניים אחרים בשעות פעילות הגן.
 - הבטחת תנאי העסקתם של פועלי הבנין באופן שיבטיח בטחון הילדים בגני הילדים, ע"פ הנחיות המח' לחירום ובטחון.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות בנקאית, בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים, ממגישי התכנית המבטיתה ביצוע כל הנחיות המתי' לחירום ובטחון שיקבעו, כתנאי למתן היתר הבניה בשטח. הערבות הבנקאית תשוחרר עם תום הבניה, ע"י עיריית ירושלים ובהתאם להחלטתה.

(ז) מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ליחידות דיור הגובלות בקיר משותף והמקושרות ע"י חדר מדרגות אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים.

(יא) במידה וידרשו חיזוקים קונסטרוקטיביים לבנין לשם הקמת תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, הם יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם בלבד וללא שיפגעו דירות המגורים הקיימות בבנין.

(יב) כחלק בלתי נפרד מתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג תוספת הקומה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

10. חניה פרטית:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. גדר להריסה:

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

12. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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.

14. 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 התכנון.

15. 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.

16. 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 אתראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: _____

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית: _____ 3/3/99

ירחמיאל דוברוביצר, המ"ג 43 ירושלים טל': 5373069

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: _____ 11.4.99

