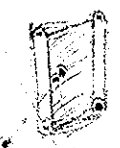


מקבץ
7/2/00



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5614

שינוי מס' 47/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מסק 1/97 לתכנית מס' 3319

ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/04/5

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5614 שינוי מס' 47/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3319 ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/04/5.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכנית בינוי להרחבות דיור לבניינים מס' 103 ו-104, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבניינים מס' 107 ו-109 הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-8,282 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת שמואל הנביא, רח' ארץ חפץ מס' 103, 104, 107, 109.
גוש: 30102 חלקות 133, 134, 135, 139, 157.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד לשטח פתוח ציבורי ולשטח לתחנת טרינספורמציה.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות בניינים מס' 103, 104, 107 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם לנספחי הבינוי.
(ג) קביעת בנוי לתוספת קומה בבניינים מס' 103 ו-104 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) ביטול הבנוי המאושר לתוספות בניה בשטח חלקות 139 ו-135 בגוש 30102, שעפ"י תכנית מס' 3319.
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל חלקה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, כמפורט להלן:
- בכל אחד מבניינים מס' 103 ו-104: 1527 מ"ר מתוכם 1457 מ"ר שימושים עיקריים.
- בכל אחד מבניינים מס' 107 ו-109: 5394 מ"ר מתוכם 5214 מ"ר שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן:
- בבניינים מס' 103 ו-104: 6 קומות.
- בבניינים מס' 107 ו-109: 5 קומות.
- (ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ח) קביעת הוראות בדבר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח מגרש חדש מס' 2.
- (ט) קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (י) חלוקה מחדש של חלקה 134 בגוש 30102.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5614 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 נאמר אחרת.
9. אזור מגורים מיוחד: השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- (א) הבנוי המאושר בתכנית מס' 3319 להרחבות דיור בבניינים מס' 107 ו-109 מבוטל בזאת.
- (ב) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים מס' 103, 104, 107 ו-109 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, ו-2 בהתאמה ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ג) תותר תוספת קומה בבניינים מס' 103 ו-104 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בגין תוספות הבניה כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ה) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבניינים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

בניינים מס' 103, 104

סה"כ			חלקי שירות			שימושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1457	528	929	---	---	---	1957	528	929	שטחים מעל למפלס ה-0.00
70	---	70	70	---	(מקלט) 70	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1527	528	929	70		70	1457	528	929	סה"כ

בניינים מס' 107, 109

סה"כ			חלקי שירות			שימושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
5214	1673	3541	---	---	---	5214	1673	3541	שטחים מעל למפלס ה-0.00
180	---	180	180	---	180	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
5394	1873	3721	180	---	180	5214	1673	3541	סה"כ

הערות לטבלאות:

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

(ו) מספר הקומות המירבי בכל אחד מהבניינים יהא כמפורט להלן:

בבניינים 103 ו-104 - 6 קומות.
בבניינים 107 ו-109 - 5 קומות.

(ז) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה בבניינים 107 ו-109 תיבונה בעמודות שלמות לפי כניסות. כל עמודה תכלול את שתי הדירות באותה כניסה לכל גובה הבניין ללא דילוג על קומות. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת וועדה המקומית לביצוע הכולל גמר נאות של המעטפת והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח השטח הנמצא מול העמודה שבה מבוצעת ההרחבה.

2. תוספות הבניה בבניינים 103 ו-104 בצד הבניין תעשינה בעמודות שלמות. כל עמודה תכלול את כל הדירות באותו צד לכל גובה הבניין ללא דילוג על קומות. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת וועדה המקומית לביצוע הכולל גמר נאות של המעטפת והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח השטח הנמצא מול העמודה שבה מבוצעת ההרחבה.

3. תוספת הקומה בכל אחד מבניינים 103 ו-104 תיבנה בהינף אחד. לא תותר הוצאת היתר בניה להקמת הקומה, כאמור, בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. תנאי למתן כל היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי ביוב עירוניים וביתיים קיימים בשטח תוספות הבניה המוצעות לשטחים חלופיים ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא יותר להשאיר תאי בקורת מתחת לרצפות או מבנים חדשים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

2. תנאי למתן כל היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר הכשרת המקלטים הקיימים בהתאם למפרט של פיקוד העורף.

3. תנאי למתן היתר הוא תיאום עם אגף המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה והתחברות למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קווי מים ואביזרי מים עירוניים משטח תוספות הבניה המוצעות לשטחים חלופיים על חשבון מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובפיקוח מח' המים.

4. תנאי למתן כל היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית להנחת דעת עיריית ירושלים, המבטיחה כי במידה ויפגעו כבישים ומדרכות הסמוכים לתכנית, בשטח הגינה הציבורית בתחום חלקות 156, 157, 158, 159, 178, במהלך הבניה הם ישוקמו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע התיקונים, להנחת דעת המח' לשפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 133 הוא הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לרכב חירום בתחום חלקה 157, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע דרך הגישה לרכב החירום כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח חלקה 133.
6. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 133 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח חלקה 157 (השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית) לרבות דרך הגישה לרכב חירום כאמור בסעיף קטן 5 לעיל, לאישור המח' לשפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשפור פני העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת ממהנדס קונסטרוקציה לתוספת הבניה המוצעת.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- (ט) הוראות בניה בעת הבניה בשטח:
1. לא תותר השארת חומרי בניה ופסולת בניה מחוץ לחלקות הבניה.
 2. שטח כל חלקה יגודר בעת ביצוע הבניה למניעת פגיעה בפעילות השוטפת בשטח חלקה 157 ובשטחי המעברים הציבוריים הגובלים.
 3. לא יותר אחסון או שינוע של חומרי בניה בשטח חלקה 157.
- (י) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש בשלוב בטון חשוף.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה בהתאם לאשור רשויות התכנון ובתאום עם חברת החשמל.
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- (א) תותר בשטח זה הכשרת דרך גישה לרכב חירום לטובת חלקה 133.
- (ב) תכנון וביצוע דרך הגישה כאמור יהא בהתאם לאמור בסעיפים 9 (ח) 6,5 לעיל.

10. שטח לתחנת
טרנספורמציה:

11. שטח פתוח
ציבורי:

12. חניה פרטית:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.
13. בנין, מדרגות וגדר להריסה:
המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
14. ביצוע התכנית:
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור.
16. 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 התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
17. אנטנת רדיו וטלוויזיה:
תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בנין ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
18. קולטי שמש על הגג:
(א) תותר הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. תשתיות:
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, 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.

הודעה על פיקוח משטרת תל אביב
הודעה על פיקוח משטרת תל אביב
הודעה על פיקוח משטרת תל אביב

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 בנין "שבעה הע"מ" לפרק 10
טלפון: 02-5318888

04-11-1999

הודעה על פיקוח משטרת תל אביב
הודעה על פיקוח משטרת תל אביב
הודעה על פיקוח משטרת תל אביב

ממ"ל - מחוז ירושלים

פרזות
חברה ממשלתית עירונית
לשכון ירושלים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

"פרזות" חב' ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ
רח' יומיהו פינת הצבי, ירושלים 95306, טל' 02-5388141

רבינא-וייס-הלוי

אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכנן:

אהוד הלוי אדריכל, רח' אהוד הלוי 25 ירושלים 94188
טל' 02-6234471

תאריך: 26.9.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1464
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1149 ביום 25.9.99
סמוכיל תכנון
יו"ר הועדה

תקן 614