

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5591(תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5591. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. תכנית הבינוי והפיתוח נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 7882 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי ראס חמיס גוש 30541 חלקות 20, 21 וחלק מדרך. שטח בין קואורדינטות אורך 135580-135710 שטח בין קואורדינטות רוחב 173060-173180 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת יעוד שטח לאזור מגורים 5 מיוחד, לדרך קיימת ולדרך חדשה או הרחבת דרך ולשטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת קווי בנין מרביים לבניית 7 מבנים חדשים למגורים.
 - ג. קביעת מספר קומות מרבי למבנים המוצעים ל- 2 קומות מעל קומת מסד/מרתף.
 - ד. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.
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' 5591 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לאזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח לאזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בחלקה מס' 21 תותר הקמת שני בניינים ובחלקה מס' 20 תותר הקמת 5 בניינים בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. יש לציין כי נספח הבינוי הנו מנחה למעט קווי הבניין. מס' הקומות גבה בניין ומערך החניה.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שרות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
390	50	50		340	340		בנין מס' 1
341	40	40		311	311		בנין מס' 2
595	70	70		525	525		בנין מס' 3
595	70	58	12	525	235	290	בנין מס' 4
541	65	55	10	476	391	85	בנין מס' 5
300	35	35		265	265		בנין מס' 6
300	35	35		-265	265		בנין מס' 7
3072	365	343	22	2707	2332	375	סה"כ

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

- ד. מסי קומות מרבי לבניינים החדשים יהא 2 קומות מעל קומת מרתף/מסד.
- ה. גובה הבניינים לא יעלה על 9 מ'.
- ו. מסי יח"ד בבניין מסי 1 לא יעלה על 4 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 2 לא יעלה על 3 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 3 לא יעלה על 6 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 4 לא יעלה על 5 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 5 לא יעלה על 5 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 6 לא יעלה על 3 יח"ד.
מסי יח"ד בבניין מסי 7 לא יעלה על 3 יח"ד.
- ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תכסית הקרקע הבנויה לא תחרוג מ- 35 אחוז.
- ט. גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים בלבד.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מחלקת הביוב בדבר:
 - א. בניית בורות רכב ושופכין עד לבניית קו ביוב עירוני.
 - ב. יזמי התכנית יגישו מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד ובו התחייבות לתשלום היטלי ביוב כחוק לכשיבנה קו ביוב עירוני.
 - ג. בעתיד יתחברו היזמים לקו ביוב עירוני חדש לאחר הגשת תכניות תבור וקבלת אישור מחברת הגיחון.
 2. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנים לרשת החשמל.
 3. קו הבניין הקדמי של בניינים מסי 6, 7 יהא במרחק 5 מ' מקו המתח הגבוה המסומן בתשריט. במידה וקו המתח הגבוה יועתק קו הבניין הקדמי יהא 4 מ' מהכביש.
 4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:
 - א. הסדרת גישה לכל אחד מהבניינים.
 - ב. הסדרת חניה לכל אחד מהבניינים החדשים (החניה תסופק בתחום החלקות).
 5. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
 6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 7. תנאי למתן היתר בניה לבניינים שהנם מעבר למיצוי 50% מהבניה בשטח התכנית יהיה

פיתוח הש.צ.פ על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית מדידה עדכנית של כל שטח התכנית הכוללת ציון שטח המבנים שנבנו בשטח ומצב הבינוי ביחס לאותם 50%.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הגגות בחזית חמישית.

10. שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים.

ב. פיתוח הש.צ.פ יהיה על ידי היזמים ועל חשבונם לאחר 50% ממיצוי זכויות הבניה בשטח התכנית.

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ג. השטח המסומן בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר לרכב ולהלכי רגל ללא הגבלת מקום וזמן.

12. שטח עתיקות:

א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ח' כעיכול שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 מיום ה' 31/8/67).

ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי החפירה והבניה.

ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות.

13. 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 לבניין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה בתחום החלקות לבניה.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

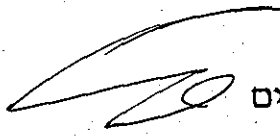
16. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

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 לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. 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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם.

חתימות:



פאיו בשארה
רח' בן רושט שעפט, ירושלים
טל. 050-439141

מגיש התכנית:



פאיו בשארה
רח' בן רושט שעפט, ירושלים
טל. 050-439141
אבו סולטן גיוולס
רח' בן רושט שעפט, ירושלים

בעלי הקרקע:

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טל' 02-6731862 פקס 02-6738570

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טל. 02-6731862

חתימת המתכנן:

תאריך: 25.1.2000
2240

משרד הפנים מחוז ירושלים
5591
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 400 ביום 6.6.00
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

(תאריך עדכון אחרון 10.2.2000)