

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5823
שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 2415
שינוי 4/97 לתרשי"צ 5/28/3
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5823
שינוי 2/97 לתכנית מס' 2415
שינוי 4/97 לתרשי"צ 5/28/3
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. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-8 נספחים כמפורט להלן:
א. גליון אחד של בינוי על רקע תכנית מזיחה לבנינים מס' 1420, 423, 1422
, 1421, הערוך בק.מ. של 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
ב. גליון אחד של בינוי על רקע תכנית מזיחה לבנינים מס' 425, 426 הערוך
בק.מ. של 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1420, הערוך בק.מ. של 1:200
(להלן: נספח מס' 3).
ד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 1421, 1422 הערוך בק.מ. של
1:200 (להלן: נספח מס' 4).
ה. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 423 הערוך בק.מ. של 1:200
(להלן: נספח מס' 5).
ו. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 425 הערוך בק.מ. של 1:200
(להלן: נספח מס' 6).
ז. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 426 הערוך בק.מ. של 1:200
(להלן: נספח מס' 7).
ח. גליון אחד של חניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 8).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
כ-14 דונם.

5. מקום התכנית
 ירושלים, שכי גילה, רח' כרפס ורח' צאלים.
 גוש 28057, חלקות 2, 6, 7, 9, 10, 16, 17.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 א. שינוי יעוד שטח מאיזור מסחרי ומשטח למגורים באזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנינים ברח' כרפס וצאלים (בניינים 1421, 423, 426, 425, 1420, 1422) בהתאם לנספחי בינוי.
 ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור והשימושים המותרים בהם (חדר/מרפסת).
 ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בבנינים כאמור.
 ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו. ביטול קטע משטח עם זכות מעבר לציבור.
 ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
 ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 ט. קביעת הוראות בגין מבנים מדרגות וגדרות להריסה.
7. כפיפות לתכנית
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ליורשלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2415, בתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3 וההוראות שבתכנית מס' 5823 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 צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2415 ובתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבניינים 1421, 1420, 423, 425, ו-426 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 8 בהתאמה.

ב. קוי הבניין המירביים בכל אחד מהבניינים יהיו כמסומן בנספחים מס' 1 ו-2 בצבע אדום לבנית חדרים ובצבע כחול לבנית מרפסות.

ג. שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחי הבניה

סה"כ במ"ר	חלקי שירות מעל 0.00 במ"ר			שימושים עקריים מעל למפלס 0.00 במ"ר			בנין מס
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3943.2	746.3	-	746.3	3196.9	680.0	2516.9	423
-	-	129.6	-	-	685.1	-	425
4326.4	1152.9	-	1152.9	3173.5	737.4	2436.1	426
6883.3	1746.5	-	1746.5	5136.8	1112.0	4024.8	1420
3233.0	780.3	64.6	715.7	2452.7	589.9	1862.8	1421
874.9	20.6	20.6	-	854.3	183.7	670.6	1422

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ד. מספר קומות מירבי לבניינים 1421, 1422, 1420, 423, 425, ו-426 יהיה בהתאם לנספחים מס' 3-7 התאמה.

ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים.

ו. מס' יח"ד בבנין 423 יהא 30 יח"ד, בבנין 425 יהא 30 יח"ד, בבנין 426 יהא 32 יח"ד, בבנין 1420 יהא 48 יח"ד, בבנין 1421 יהא 24 יח"ד, בבנין 1422 יהא 8 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול לאבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין.

ח. שלבי ביצוע
שלבי הביצוע יהיה לפי עמודות בהינף אחד.

ט. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שירותי הכבאות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשת העתיקות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב/ניקוז קיימים במגרשים אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית לאישור מחלקת הביוב.
ביצוע בפועל של ההט"ח כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב של חברת הגיחון. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים.
מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת בזק.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הבינוי במחלקה להסדרי תנועה.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהערכת רשת מים עירונית עקב הרחבות הדיור, תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון על חשבון מבקש הבקשה להיתר.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הסמוכים לשטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מחלקת הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינות ותכזוקת חלקה 2, 17 (בתים 425, 1421 ו-1422 בהתאמה) ותכניות השקיה. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח מח' הגננות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת אחזקה בדבר אחזקת השבילים והמעברים בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:
 - 10.1 חומרי בניה/פסולת לא ישארו מחוץ לתחום המגרש.
 - 10.2 בסיום העבודה תפונה הפסולת לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.

10.3 שיקום כבישים ומדרכות אשר יפגעו בגין הבניה.

10.4 אין להכנס לשטחי הגינות הציבוריות ואין להעביר דרכן חומרי בניה ו/או כלי עבודה למיניהם.

11. תנאי למתן היתר בניה היא הריסת כל תוספות הבניה שאינן תואמות לתכנית מס' 5823 זו ושנבנו ללא היתר בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

10. חזית מסחרית

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא 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 ליורשלים, שילוט, התשי"מ-1980.

11. שטח עם זכות מעבר לציבור

א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח עם זכות מעבר לביטול.

ב. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2415 לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור.

12. חניה פרטית

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

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

ג. החניה תהא כמפורט בנספח מס' 8.

13. מבנה גדר ומדרגות להריסה

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בנספחים 1-2 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג (ללא דוודים).

ב. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנות 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. 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.

18. תשתית

מגישי הבקשה להיתר בניה 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 הנייל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר בניה 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 הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

מינהל מקרקעי ישראל
רח'י יפן 216
ירושלים
טל: 02-5318870

חתימת בעלי קרקע:

~~מינהל קהילתי גילה~~

~~מרכז קהילתי ע"ש נדבך קפא
רח' ורדינון 1
ירושלים 93744
טל: 02-6768886~~

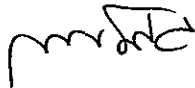
חתימת מגישי התכנית:

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 23452

חתימת המתכנן:

ירושלים 91234
טל. 02-5865218

גיון נידלמן
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 18638



תאריך: 28.2.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5023
הועדה המהוויית ההליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1/00 ביום 6.1.00
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה