

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5174

שינוי 2/97 לתכניות מס' 1138, 1138 א'

ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4808

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5174 שינוי מס' 2/97 לתכניות מס' 1138, 1138 א'. ושינוי 1/97 לתכנית מס' 4808. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) 6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 2 - חלקות מס' 24 - 25, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 4 - חלקות מס' 22 - 23, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 6 - חלקות מס' 20 - 21, (מגרש מס' 1 לפי תכנית 4808), הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 8 - חלקות מס' 18 - 19, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4).
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 10 - חלקות מס' 16 - 17, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5).
גליון אחד של תכנית בינוי לרח' עזרת תורה מס' 12 - חלקות מס' 14 - 15, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 6).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 3,858 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' עזרת תורה, רח' עזרת תורה מס' 2, 4, 6, 8, 10, 12, גוש 30079 חלקות 14 - 25.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנינים הקיימים ברח' עזרת תורה 2, 4, 6, 8, 10, 12, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בתזית המערבית לתוספות הבניה, האמורות לעיל.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 2 - 2026,23 מ"ר.
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 4 - 2281,61 מ"ר.
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 6 - 2353,01 מ"ר.
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 8 - 2557,59 מ"ר.
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 10 - 2323,59 מ"ר.
לבנין ברח' עזרת תורה מס' 12 - 2331,91 מ"ר.
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה, והוראות לפיתוח השטח.
(ו) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
(ז) הרחבת קטע מדרך קיימת.
(ח) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1138 ו- 4808 א' וההוראות שבתכנית מס' 5174 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 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, ובתכנית מס' 4808 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבניינים שברח' עזרת תורה 2, 4, 6, 8, 10, 12, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 6 בהתאמה, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

עזרת תורה 2

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים(במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2026.23	486.34	1539.89	395.40	104.68	290.72	1630.83	381.66	1249.17	

עזרת תורה 4

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים(במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2281.61	536.08	1745.53	398.11	60.64	337.47	1883.50	475.44	1408.06	

עזרת תורה 6

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים(במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2353.01	569.45	1783.56	384.74	77.72	307.02	1968.27	491.73	1476.54	

עזרת תורה 8

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים(במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2557.59	664.68	1892.91	502.07	137.69	364.38	2055.52	526.99	1528.53	

עזרת תורה 10

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2323.59	613.25	1710.34	380.77	75.00	305.77	1942.82	538.25	1404.57	שטחים מעל למפלס ה- 0.00

עזרת תורה 12

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2331.91	613.25	1718.66	380.96	75.00	305.96	1950.95	538.25	1412.70	שטחים מעל למפלס ה- 0.00

הערה לטבלאות:

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

(ג) מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית, בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים, תיקונם ושיפורם עפ"י דרישת מפקדת הג"א.
2. תאום עם אגף המים מדור רשת פרטית בדבר אישור תוכניות אינסטלציה של תוספות הבניה.
3. תיאום עם אגף הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
 - א. הטיית קוי ביוב ביתיים המצויים בתחום תוספות הבניה לתוואים חלופיים ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בתיאום עם מחלקת הביוב.
 - ב. תשלום היטלי בניה כחוק.
 - ג. שמירת גישה נוחה לתאי הביקורת.

4. תיאום עם אגף שיפור פני העיר בין השאר בנושאים הבאים:

א. מגישי הבקשות להיתר בניה בכל בנין יתקנו על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לכביש, למדרכה ולגן הציבורי אשר ממול לבנינים, בתיאום ופיקוח האגף לשיפור פני העיר.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר בניה בכל בנין ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה, בתיאום עם מחלקת האחזקה ומחלקת הגנות לקביעת גובה הסכום.

לא ינתן היתר בניה קודם תשלום הערבות הכספית האמורה לעיל.

עם סיום העבודות יתקנו מגישי התכנית על חשבונם בלבד את כל הנזקים בתיאום עם מחלקת הגנות ומחלקת האחזקה, רק לאחר אישור האגף לשיפור פני העיר שהתיקונים בוצעו לשביעות רצונם תשוחרר הערבות הכספית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מיקום מדוייק להתארגנות הקבלן וריכוז תומרי העבודה והבניה בתחום התכנית בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

5. ראה סעיף 12 להלן.

(ה) שלבי הביצוע יבוצעו בהינף אחד לכל עמודה בנפרד, היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה את כל תוספות הבניה המוצעות לעמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של כל התוספות כאמור, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

(ו) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות גוון וכיחול אבן הבנין המקורי.

(ז) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4808, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5174 זו, ממשיכות לחול.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

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

11. חניה פרטית:

הגדר המבנים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. מבנה גדר ומדרגות

להריסה:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. דרכים:

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

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האתוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. בצוע התכנית:

(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 נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה וגדר וחפץ.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

19. קולטי שמש:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

21. 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 אחראים 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: שלמה אשכנזי בשם דיירי הבתים ע"י:

1. מרדכי גפנר, רח' עזרת תורה 8 ירושלים ת"ז : 5336863 טל' : 5388547
2. שלמה אשכנזי, רח' עזרת תורה 8 ירושלים ת"ז : 2733186 טל' : 5388528

חתימת המתכנן: פוגל אהרון רח' שמואל הנביא 82 ירושלים טל' : 5827030

פוגל אהרון
רח' שמואל הנביא 82 י"ח
טל' 5827030

תאריך: 25.01.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5174
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4499 ביום 23.12.99
סמנכ"ל תכנון און
יו"ר הועדה