

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5796

שינוי 1/98 לתוכנית מס' 1885 א'

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 5796
שינוי 1/98 לתוכנית מס' 1885 א'
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן : התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת :
4 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התוכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן : התשריט).

גליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקנ"מ 1:100 ו- 1:250.
(להלן : נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 2,092 מ"ר

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכונת תלפיות מזרח.
מגרש מספר צ - 1 לפי תב"ע 1885 - א'
שטח בין קואורדינטות אורך 172150 ל- 172100
לבין קואורדינטות רוחב 128940 ל- 129050.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למתקן הנדסי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה למאגר מים קיים הכוללת צנרת, אביזרים ומתקנים נילוויים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים, לתוספת הבניה כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה ל- 50 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן : תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבתוכנית מס' 1885 א', וההוראות שבתוכנית מס' 5796 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למתקן הנדסי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. השימוש המותר בשטח זה הוא מאגר מים, ומתקנים נילוויים לנ"ל לרבות צנרת, לשימוש חברת הגיחון.
- ב. תותר הקמת בנין חדש שישמש כמבנה המשאבות של המתקן ההנדסי כאמור בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
35				35	35		מעל מפלס 0.00
15				15	15		מתחת למפלס 0.00
50				50	50		סה"כ

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

- ד. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה מאבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם מחלקת גנים ופיתוח נוי בדבר תחזוקה שוטפת של בריכת המים ובדבר שיקום (הכולל שיקום הצמחיה) של השטח הפתוח הציבורי מסביב לבריכה ע"י ועל חשבון יוזם התוכנית.
 3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
 4. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
 - ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
 - ח. הועדה המקומית תהא רשאית להחזיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא הגדלה בשטחי הבניה המירביים, לא תהא הקטנה של קוי הבניין ולא תהא הגבהה של הבניה.
 - ט. הבניה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
 - י. כל הריסה בשטח התוכנית, תבוצע ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

תנאי למתן היתר בניה ו/או אישור תוכנית מפורטת ו/או אישור לשימוש חורג בשטח זה הוא תאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים, למניעת פגיעה במערכות התשתית הקיימות בשטח.

11. עתיקות:

- א. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ג'אבל מוכבר, שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 מיום ה- 31.8.67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן העבודות.

12. חניה פרטית:

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

13. דרכים:

- תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- בשטח זה קיימים ומתוכננים קווי מים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ו/או אישור תוכנית מפורטת ו/או אישור לשימוש חורג בשטח זה הוא תאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים, למניעת פגיעה במערכות התשתית הקיימות בשטח ו/או להסטתן לתוואים חלופיים.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התוכנית 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 ביצוץ ה"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית 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:

מינהל מקרעי ישראל

יפו 216, בניין שערי העיר

ירושלים

טלפון : 02-5318888

חתימת מגישי התוכנית:

הגיוחון- מפעלי מים וביוב
ירושלים בע"מ
דרך חברון 97
טל' 02-5651111

מפעל הגיוחון ככר ספרא 1, ירושלים.

טלפון: 02-6897777

חתימת המתכנן:

יגאל גולדשטיין - אדריכל

רח' רשב"א 21 ירושלים, 92264.

טלפון: 02-5635310 ת.ז. 5198147

תאריך: 6/4/48

