

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5155

שינוי מס' 34/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1 שם התכנית:
 

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5155 שינוי מס' 34/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
- 2 מסמכי התכנית:
 

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3 גבולות התכנית:
 

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4 שטח התכנית:
 

כ-1401 מ"ר.
- 5 מקום התכנית:
 

ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' הזית מס' 6. גוש 30078 חלקות: 129, 133-134 וחלק מחלקה: 172. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6 מטרות התכנית:
 

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים מיוחד.

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לדרך.

(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) הגדלת אחוזי בניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-2186.65 מ"ר, מתוכם-1915.41 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה.

(ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.

(ז) הרחבת דרך קיימת בחזית הצפונית של החלקה, וביטול דרך קיימת בחזית הדרומית של החלקה.

(ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

(ט) 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' 5155 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, נאם 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 איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קו' הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על 18 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי שרות			שטחים עיקריים			מס' קומה	
	במ"ר			במ"ר				
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	קיימים		
667.66	17.66	17.66	=====	650.00	272.51	377.49	1	שטחים מעל למפלס ה-0.00
668.41	30.31	30.31	=====	638.10	260.61	377.49	2	
650.83	23.52	23.52	=====	627.31	249.82	377.49	3	
199.75	199.75	199.75	=====	=====	=====	=====	מרתף	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
2186.65	271.24	271.24	=====	1915.41	782.94	1132.47		סה"כ

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

(ד) הבניה תהיה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

(ה) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.

2) ביצוע הרחבת הדרך שטח מגרש חדש מס' 2 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לרבות העתקת הגדר הקיימת בתחום הרחבת הדיור כמפורט בסעיף 12 להלן.

3) ביצוע האמור בסעיפים 14 ו-15 להלן.

4) תיאום עם אגף המים, בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית. תוכניות אינסטלציה יוגשו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים.

10 עתיקות:

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

11 חניה פרטית:

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

12 מבנה וגדר להריסה:

(א) הגדרות והמבנים שבתחום מגרש חדש מס' 1 המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם. הגדר תועתק למקומה החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום אישור ופיקוח מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.

(ב) הגדר הקיימת בתחום מגרש חדש מס' 2 והמותחמת בתשריט בקו צהוב מיועדת להריסה ולבניה מחדש על גבול מגרש חדש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

13 דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14 ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

חלוקה חדשה:

15

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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים עליהם לשם רישום החלוקה.

ב החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

הפקעה:

16

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

תחנת שנאים:

17

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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

היטל השבחה:

18

א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

אנטנות טלוויזיה ורדיו:

19

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

קולטי שמש על הגג:

20

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

ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תשתית:

21

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 שנקבע 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו כיוו, קו חשמל, ככל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כונאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ויצמן אסתר ת.ז. 4-1359010 רח' הויז 6  
מיקוד 94861 טל. 5380825

אריה וקטוריה ת.ז. 6-0026276 רח' הויז 6  
מיקוד 94881 טל. 5381077

חתימת המתכננים:

ברלב-אזריכל  
סנהדריה המורחבת 140/4  
טל. 97707 כול. 825840  
רשיון 10476

בר לב רן ת.ז. 0-767105 סנהדריה המורחבת 140/4  
טל. 5825840 מט' רשיון 10476

חרש יוסף ת.ז. 6-380498 טל. 5820533  
רח' אבינוב 17

תאריך: 3.9.98

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6/55  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 14198 ביום 18.6.98  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה