

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5301

ושינוי מס' 3\96 לתכנית מס' 2789

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5301 שינוי מס' 3\96 לתכנית מס' 2789 (להלן: התכנית)

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:1250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

שטח התכנית:

כ- 19381 מ"ר

מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות רח' קהילונ שו"ם מס' 10 גוש 30730 חלקה: 4. וחלק מחלקה: 26. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד, שינוי יעוד שטח משטח פנוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד, ולשטח עם זיקת הנאה לציבור. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות ברח' קהילות שו"ם בנינים 10-2 לשם הרחבות הדיור לדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי, בהתאם לקיים וכמפורט להלן:

(1) תוספות בניה בחזיתות הצפון מזרחיות, דרום מערבית ומזרח דרומית לקומות א - ד.

(2) בנית קומה נוספת להרחבת הדיור בקומה ד.

(3) סגירת קומת עמודים ארקדה בקומת הקרקע לשם הרחבת דיור בקומה זו.

- ד הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
- ה קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-4852.44 מ"ר.
- ו קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
- ז קביעת הוראות בניה ותנאיהן למתן היתר בניה.
- ח קביעת הוראות בגין מבנה, מורגות וגדרות להריסה ועצים לעקירה.
- 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' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 5301 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפונ מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנוסח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מטמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכטוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

א תותרנה תוספות בניה טטנורטיות לשטח הרחובות דירות הקיימות בהתאם לקיים, בהתאם לנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

- 1) בקומת הקרקע תיסגר קומת העמודים (ארקודה) בחזית הצפון מזרחית של הבנין המשמשת כמעבר לציבור, לשם הרחבות הדיור. כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש ירוק.
- 2) תותר הרחבת דיור בחזיתות הצפון מזרחית, דרום מערבית ומזרח דרומית לקומות א - ד. כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש ירוק.
- 3) תותר תוספת קומה חמישית בשטח של כ - 60% משטח הגג לשם הרחבת הדירות בקומה ד'. כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ב שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 4852 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

מס' קומה	שטחיהם עיקריים במ"ר	שטחי שרונ במ"ר	סה"כ במ"ר
א	670.89	≡≡≡≡≡≡	670.89
ב	909.59	149.90	1095.49
ג	817.11	121.60	938.71
ד	428.92	295.53	724.45
ה	1046.95	411.95	1458.90
סה"כ	3873.46	978.98	4852.44

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

ג מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.

ד מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל להבטחת האמור ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

ה מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגג התוספת החדשה.

ו תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תיאום עם מחלקות הדרכים והטורי וננועה בין השאר בנושאים הבאים:
    - (א) שטח הבניה בחזית הדרום מערבית לא יחרוג מהקו המסומן בנספח מס' 1 כקו בניה מירבי. בין הבינוי ומגרש החניה ישאר מרחק של 1/2 מ' כמפורט בנספח מס' 1.
    - (ב) מגישי הבקשה להיתר יכשירו את החניה הסמוכה לשטחי הבניה על חשבונם כמפורט בנספח מס' 1.
  - (2) תיאום עם שירותי כבאות והצלה.
  - (3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים.
  - (4) (א) תיאום עם מחלקת הביוב קודם בניית הקומה הראשונה, כדי לודא שאין הבניה פוגעת בקווי ביוב ובתאי ביוב הקיימים בשטח.  
(ב) מגישי הבקשה להיתר ישלמו היטלי ביוב כחוק.
  - (5) הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים שבעירית ירושלים.
  - (6) תיאום עם מחלקת הגננות בדבר פיתוח הגינה הציבורית לרבות פינת משחקים ע"י דירות 57-70 ועל חשבונם בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.
  - (7) ראה הוראות סעיף (ד) לעיל וסעיף (י) להלן.
  - (8) הכנת תצ"ר ורישום השטח הציבורי החדש ע"ש עירית ירושלים כמפורט בסעיפים 15-17 להלן.
- ז השטח המסומן בתשריט ובנספח בסימן :: הוא ארקדה, השטח ישמש מעבר ציבורי להולכי רגל, וגישה לבנינים ברח' קהילות שו"ם מס' 10-2 שטח זה יהיה שטח עם זיקת הנאה לציבור ויתחזק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ראה הוראות סעיף (י) להלן.
- ח תותר הוצאת היתר לבניה בשלבים שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
  - ט תותר הוצאת היתר בניה לתוספות הבניה שבקומה החמישית בנפרד מתוספות הבניה שבחזיתות. לעת מתן היתרי הבניה יקבע כי שטחי הבניה בקומה החמישית לא יעלו על כ - 60% משטח הדירה שבקומה ד' ובנסיגה מחזית הבנין. בהתאם לנספח הבינוי.
  - י הבניה תהיה מאבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

יא השטח הצבוע בתשריט בשטח הארקרה בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. לשטח מעבר צבורי להולכי רגל ללא הגבלה בזמן ובשטח. בעלי הזכויות בנכס ירשמו הערת אזהרה בספרי המקרקעין על שטח זה על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם בהתאם להוראות העיריה. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה. ראה הוראות סעיף (ז) לעיל.

יב שאר הוראות תוכנית מס' 2789 שלא שונו במפורש ע"י תוכנית מס' 5301 זו ימשיכו לחול.

10 שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבורים וכן ההוראות הבאות:

תנאי למתן היתר בניה לדיירים ברח' שו"ם 10 (דירות 57-70) יהא הגשת תכנון מפורט לגינה הכוללת תכנון פינת המשחקים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ואישור מחלקת הגננות. פיתוח הגינה וכו' ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתיאום אישור ופיקוח מחלקת הגננות. האחזקה תהיה ע"י דיירי דירות 57-70 ברח' שו"ם 10.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה וערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העיריה.

11 עתיקות:

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

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 לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

13 מבנה גדר ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות 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.

14 עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצהוב מותרים בעקירה. תנאי לעקירתם יהא תשלום אגרה ותיאום עם מחלקת הגננות שבעירית ירושלים.

15 ביצוע התכנית:

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

חלוקה חדשה:

16

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 תועזררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.

ב החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

הפקעה:

17

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

תחנת שנאים:

18

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.

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 משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

21

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.

תשתית:

22

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 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.

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או היתור על זכויות הברוא ע"י מי שרכש יחידו על פני זכויות בלשון על כל זכות אחרת הזכורה לנו סעיף הסכם כאמור ת"כ. כשן תחייבתנו ניתנת אך ורק כפי ה"ת בס"ת הנוגעת.

מכ"מ - כותב ירושלים

26-05-1999

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34 ירושלים  
טל. 5392777

חתימת מגישי התכנית:

מיידני עזרא ת.ז. 56694607 רמות ג' 333/43 י-ם טל. 5868742

כהן אפרים ת.ז. 54066147 רמות ג' 333/31 י-ם טל. 5866375

מילר חיים ת.ז. 53464350 רמות ג' 333/24 י-ם טל. 5868067

חתימת המתכננים:

חדש יוסף ת.ז. 380498-6 אבינדב 17 י-ם טל. 5820533

פלינק נפתלי ת.ז. 313657595 עזריאל 1 י-ם טל. 83333

6510482 מס' רשיון 83333

תאריך: 14.5.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 0301  
הועדה המהוזהית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9496 ביום 28.10.98  
סמנכ"ל תכנון