

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5803
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2262, 3843 ב'
ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1
ושנוי 1/98 לתכנית מס' 4586
(שדבר הפקדחה פורסם בתאריך 19.3.98, י.פ. 4629)
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5803
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2262, 3843 ב'
ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1
ושנוי 1/98 לתכנית מס' 4586
(שדבר הפקדחה פורסם בתאריך 19.3.98, י.פ. 4629)
שינוי 97/ לתכנית מס' 2262, 3843 ב' לתרש"צ 5/27/1
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), שני גליונות של תשריטים, הערוכים בק.נ.מ. 1:1250 (להלן: תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2) ו-15 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:

- א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 101, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1);
- ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 102, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2);
- ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 103, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3);
- ד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 104, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4);
- ה. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 105, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5);
- ו. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 106, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 6);
- ז. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 40, הערוך בק.נ.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 7);

ח. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 42, הערוך בק.ג.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 8);

ט. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 43, הערוך בק.ג.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 9);

י. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 5, הערוך בק.ג.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 10);

יא. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 6, הערוך בק.ג.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 10);

יב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 5 ו-6 על רקע מדידות, הערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 11);

יג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 42 ו-43 על רקע מדידות, הערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 12);

יד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 40 על רקע מדידות, הערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 13);

טו. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 104 ו-103 על רקע מדידות, הערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 14);

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט מס' 1 ותשריט מס' 2 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:
כ-29.6 דונם.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רמות אלון, רח' שכטמן ורח' לואי ליפסקי ורח' קדימה.

גוש 30718
חלקי חלקה 55 (מגרשים 1-4 ע"פ תכנית 3843)
בנינים 106-101
רח' שכטמן

גוש 30718
חלקות 2, 4, 10
בנינים 40, 42, 43
רח' ליפסקי

גוש 30733
חלקות 6, 7
בנינים 5 ו-6
רח' קדימה

שטח בין קואורדינטות ארוך 169.200 ל-168.700
שטח קואורדינטות רוחב 136.200 ל-135.500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים בקן כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח האזור הגורים 1, מאזור מגורים 1 מיוחד, מאזור הגורים 5, ומאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ו. שינוי במספר הקומות לפי הפירוט הבא:

א) בבנין 101 מ-4 קומות ל-5 קומות

ב) בבנין 102 מ-4 קומות ל-5 קומות

ג) בבנין 103 מ-3 קומות ל-4 קומות

ד) בבנין 106 מ-3 קומות ל-4 קומות

ה) בבנין 42 מ-4 קומות ל-5 קומות

ו) בבנין 43 מ-4 קומות ל-5 קומות

7. כפיפות לתכנית:

א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר הקומית לירושלים, (להלן: תכנית המאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3843, 2262 ב', 4586 (שדבר הפקדתה, פורסם בתארים 19.3.98 י.פ. 4629) וההוראות שבתכנית מס' 5803 זו.

ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספות הבניה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 5803 זו ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות קודם להפקדתה של תכנית מס' 5803 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריטים והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות מהגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכניות 3843 לגבי אזור מגורים 1, 2262 ב' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד ובהתאמה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-15 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת.

ב. החלוקה בפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי כאמור אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממטפת הבינוי ומשטחי הבניה המירבי המותר לתוספת הבניה, כמפורט בנספחי הבינוי.

ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בכל בנין הם כמפורט בטבלה שלהלן.

טבלת שטחי הבניה - 5803

ס' סה"כ במ"ר	חלקי שירות מעל 0.00 במ"ר			שימושים עיקריים מעל למפלס 0.00 במ"ר			בנין מס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
4681.82	-	-	-	4681.82	950.0	3731.82	5
4487.45	-	-	-	4487.45	921.3	3566.15	6
2780.82	232.20	-	232.20	2584.62	613.4	1971.22	40
4058.01	346.24	-	346.24	3711.77	897.4	2814.47	42
4061.01	346.24	-	346.24	3714.77	900.3	2814.47	43
782.73	-	-	-	782.73	101.3	681.43	101
2762.98	176.93	-	176.93	2586.05	603.2	1982.85	102
2448.95	-	-	-	2448.95	525.2	1923.75	103
1344.01	-	-	-	1344.01	283.3	1060.71	104
1971.07	-	-	-	1971.07	405.6	1565.47	105
2993.76	40.00	-	40.00	2953.76	524.7	2429.06	106

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

ד. מס' הקומות המירבי בכל בנין יהיה כמפורט להלן: בבנין 40 - 4 קומות, בבנין 42 - 5 קומות, בבנין 43 - 5 קומות, בבנין 5 - 6 קומות, בבנין 6 - 6 קומות, בבנין 101 - 5 קומות, בבנין 102 - 5 קומות, בבנין 103 - 4 קומות, בבנין 104 - 3 קומות, בבנין 105 - 3 קומות, בבנין 106 - 4 קומות.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספחי הבינוי.

ו. לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. מס' יח"ד בבנין 40 יהא 24 יח"ד, בבנין 42 - 32 יח"ד, בבנין 43 - 32

יח"ד, בבנין 5 – 44 יח"ד, בבנין 6 – 44 יח"ד, בבנין 101 – 4 יח"ד, בבנין 102 – 24 יח"ד, בבנין 103 – 22 יח"ד, בבנין 104 – 12 יח"ד, בבנין 105 – 18 יח"ד, בבנין 106 – 20 יח"ד.

ז. חללים שייצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירת החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עומדים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותירשם על כך הערת אזהרה בשפרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. הוראות כלליות לגבי פרטי בניין:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

2. אבני הפיה פתחי הבנין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם, יהיו כדוגמת אבן הבנין הקיים.

3. חזיתות תוספות הבניה תהינה זהות לחזיתות הבנינים הקיימות לרבות חזיתות טרומיות.

ט. הבקשה להיתר בניה תוגש על רקע של תכנית מדידה מצבית עדכנית בק.ג.מ. 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך, ולכלול את האלמנטים הבאים:

1. פרטי הבניה בק.ג.מ. 1:20 של הפתחים, הפינות וקופינג.

2. פתרון הפיתוח הסמוך לבניית התוספת המבוקשת.

3. פירוט חישוב השטחים בהתאם לגיון המתאים בנספח הבינוי.

4. פירוט תכנית חתכים וחזיתות של הבנין.

י. שלבי ביצוע: שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבנינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבנינים הינם בנפרד עבור כל דירה.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיזורור תאורה ואיכות חיים.

2. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי השטח וכן פתרון חילופי למדרגות ומעברים למחסנים וכדומה, במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.

4. תיאום ע"י מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים אל מעבר לשטח תוספת הבניה המוצעת בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח

מח' הביוב. לא תותר קבירת קוי ביוב וניקוז או תאי בקורת מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.

5. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קוי מים ואביזרי מים הקיימים בשטח אל מחוץ לשטח תוספת הבניה, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

6. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר הנחיות למניעת אבק ורעש בעת הבניה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

7. קבלת ערבות מתאימה להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, המבטיחה ע"י מגישי הבקשה להיתר יתקנו כל פגיעה במדרכות/בכבישים/מעברים/גינות בשטחים הציבוריים שיפגעו בעת הבניה להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

10. 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,

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

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

- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

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

14. 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.

15. תשתית:

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

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 טפס 4.

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מינהל קהילתי - רמות אלון
ת.ד. 23341
ירושלים 91219

חתימת המתכנן:

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' גרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים
טל: 02-5865218

מינהל קהילתי רמות אלון
רח' סולם יעקב 8M
טל: 02-5865007 ת.ד. 23341

ג'ון נידלמן
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 18638

תאריך: 1.11.2000

