

כ"א
27.03.91
03.5.91

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5905
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2605
ושנוי 2/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5905
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2605
ושנוי 2/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
ו-5 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 501 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 502 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 503 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 1501 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4).
 - ה. גליון אחד של תכנית חניה לבניינים 501, 502, 503, 1501, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
כ-12.087 דונם.
5. מקום התכנית
ירושלים, שכי גילה, רח' שבו בניינים מס' 501, 502, 503, 1501
גוש 28053; חלקות 37, 35, 34.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2, מאזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים רב-קומות לאזור מגורים מיוחד ולדרך פרטית קיימת.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבניינים מס' 501, 502, 503, 1501 בהתאם לנספחי בינוי.
- ג. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בבניינים כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בדבר בדרות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

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' 2605 ולתש"צ 5/28/3 וההוראות שבתכנית מס' 5905 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 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2605 לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בבניינים מס' 501, 502, 503, 1501, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-5 בהתאמה.
- ב. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטח הבניה המרביים הם כמפורטים בטבלה שלהלן.

טבלת שטחי הבניה:

סה"כ	חלקי שירות מעל למפלס 0.00 במ"ר			שימושים עיקריים מעל למפלס 0.00 במ"ר			בנין מס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3,472.6	200.0	-	200.0	3,272.6	612.6	2,660.0	501
5,038.9	482.5	-	482.5	4,556.4	429.8	4126.6	502
7,065.4	300.0	-	300.0	6,765.4	1,440.2	5325.2	503
2,534.2	178.9	-	178.9	2,355.3	408.5	1946.8	1501
18,111.1	1,161.4	-	1,161.4	16,949.7	2,891.1	14,058.6	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים (התשנ"ב-1992).

ד. מספר יח"ד בבנין מס' 501 יהא 32 יח"ד, בבנין מס' 1501 יהא 22 יח"ד, בבנין מס' 502 – 33 יח"ד, ובבנין 503 – 64 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ה. קירות החוץ של תוספות הבניה בבנינים 1501 ו-502 הפונים לרח' צביה ויצחק יצופו באבן נסורה, בהתאם לציפוי הבנין הקיים וכמפורט בנספחים 5-1.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק, לעת מתן היתר הבניה יגיש מבקש הבקשה להיתר תכנית מדידה עליה יצויינו תנאי ומתקני בזק.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב וניקוז קיימים בשטח התכנית אל מעבר לשטח תופסות הבניה המוצעים בתכנית לאישור מחלקת הביוב.

ביצוע בפועל של ההטיה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז ו/או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:

- תיקון כל הפגיעות בנכסים פרטיים ו/או ציבוריים אשר תיגרמנה כתוצאה מהבניה לרבות תקוני אספלט או סלילה חדשה של הדרך והחנויות שברח' שבו.

- שיקום הגיגון אשר בתוך המתחם והסמוך לבניינים שיפגע כתוצאה מהעבודה.

- שיקום המעברים המגודרים כבעלי זיקת הנאה לציבור.

7. תנאי למתן היתר בניה, הוא הריסת כל תוספות הבניה שאינן תואמות לתכנית מס' 5905 זו ושנבנו ללא היתר בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הגנות.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תעשה בהינף אחד על פי כניסות.

10. חזית מסחרית

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. 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 לבניינים בשטח.

ג. החניה תהא כמפורט בנספח מס' 5.

12. בנין/גדר להריסה

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

13. עץ לעקירה
העץ המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד לעקירה ויעקר עיני מגישי הבקשה להיתר.
מבקש הבקשה להיתר יחוייב באישור מחלקת הגגנות בגין העקירה.
14. זכות מעבר לציבור
השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים ישמש במפלס הקרקע כמעבר
ברשות הרבים. לא יורשה לגדור אותו או להניח עליו חפצים ועצמים כלשהם.
האחזקה וניקוי המעברות תהיה עיני דיירי הבניינים כגובלים במעברים אלה. מעל
מפלס הקרקע וכן מתחת למפלס הקרקע מותרת בניה למגורים, מקלטים, וכו',
כמפורט בנספחים מס 1-4.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה
של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. דרך פרטית קיימת
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט
בצבע כחול הם שטחים של דרכים פרטיות קיימות.
17. קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק
אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. תחנות שנאים
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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. היטל השבחה
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע
אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם
להוראות החוק.
20. תשתית
מגישי הבקשה להיתר בניה 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) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע עיני
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 מגישי הבקשה להיתר בניה 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
ירושלים
טל: 02-5318870

חתימת מגישי התכנית:

מרכז קהילתי ע"ש משה דיין
רח' ורדינון 14
ירושלים 93744
טל: 02-6768886

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל. 02-5865218

גיון נידלמן
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 18638

תאריך: 17.7.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5905
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 38199 ביום 11.11.99
סמנכ"ל תכנון
יועץ הועדה