

17.10.1999

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5513 א/
שינוי 08/98 לתכנית מס' 2683 א/
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5513 א. שינוי 08/98 לתכנית מס' 2683 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגליון אחד של נספח בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 8992 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גיבל מוכבר. שטח בין קואורדינטות אורך 174250 ל- 174375 לבין קואורדינטות רוחב 128950 ל- 128825.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד למעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך.
 - ב. קביעת הוראות בינוי בדבר הקמת 10 בנייני מגורים בשטחי מגרשים חדשים מס' 1-10 לרבות זכויות בניה מרביות, גובה בניה מרבי קווי בנין מרביים.
 - ג. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל.
 - ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. קביעת שטח לחניה פרטית והוראות לביצועה.
 - ו. הרחבת דרך קיימת.
 - ז. קביעת מספר יחידות הדיור המרביות ל- 20.
 - ח. חלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ובתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2683 א/ וההוראות שבתכנית מס' 5513 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי 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 כתום והוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין מגורים בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1-10, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. זכויות הבניה המרביות בכל אחד מהמגרשים כאמור תהיינה 50% משטח המגרש. בנוסף לכך תותר בניה של עד 8% משטח הבניה עבור מחסנים ועבור מרחב מוגן עפ"י התקן.

ג. שטחי הבניה המירביים הם מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

מגרש מס' 1	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	360.50	10.00	370.50
מתחת למפלס 0.00	---	18.84	18.84
סה"כ	360.50	28.84	389.34

מגרש מס' 2	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	354.00	10.00	364.00
מתחת למפלס 0.00	---	18.32	18.32
סה"כ	354.00	28.32	382.32

מגרש מס' 3	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	315.50	10.00	325.50
מתחת למפלס 0.00	---	15.24	15.24
סה"כ	315.50	25.24	340.74

מגרש מס' 4	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	370.00	10.00	380.00
מתחת למפלס 0.00	---	19.60	19.60
סה"כ	370.00	29.60	399.60

מגרש מס' 5	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	390.50	10.00	400.50
מתחת למפלס 0.00	---	21.24	21.24
סה"כ	390.50	31.24	421.74

מגרש מס' 6	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	402.50	10.00	412.50
מתחת למפלס 0.00	---	22.20	22.20
סה"כ	402.50	32.20	434.70

מגרש מס' 7	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	410.00	10.00	420.00
מתחת למפלס 0.00	---	22.80	22.80
סה"כ	410.00	32.80	442.80

מגרש מס' 8	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	392.00	10.00	402.00
מתחת למפלס 0.00	---	21.36	21.36
סה"כ	392.00	31.36	423.36

מגרש מס' 9	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	410.50	10.00	420.50
מתחת למפלס 0.00	---	22.84	22.84
סה"כ	410.50	32.84	443.34

מגרש מס' 10	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
ממפלס 0.00 ומעליו	420.00	10.00	430.00
מתחת למפלס 0.00	---	18.80	18.80
סה"כ	420.00	28.80	448.80

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

ד. תכסית הקרקע המרבי תהיה 40%.

ה. מס' קומות מירבי לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ו. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.

ז. בתחום מגרש חדש מסי 11 תבוצע חנייה פרטית שתספק את דרישות החנייה של כל המגרשים מסי 1 עד 10, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ראה סעיף 1.1, 3.2 להלן.

ז. לא תותר בניית גגות רעפים.

ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא: הגשת תכנון מפורט של פתוח שטחי מגרשים מסי 11, 12, 13, לאישור מחלקת דרכים. התכנון המפורט יתבסס על תכנית מדידה מעודכנת ויכלול פרוט גבהים אבסולוטים ופרוט הפיתוח לאורך הדרך הקיימת שממערב לתכנית זאת. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בנייני המגורים בשטחי מגרשים חדשים 1 ועד 10 ולא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא לאף אחד מבנייני המגורים אלא לאחר השלמת הפיתוח להנחת דעת מח' דרכים.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל שטח התכנית, לרבות שטחי מגרשים חדשים 11-13 לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לתכנון המפורט כאמור, יכלול, פירוט גיבון ונטיעות, מערכות השקיה, ריצוף תאורה וכדומה, כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות, התקנת מערכות השקיה, נטיעת עצים בשטח החנייה הפרטית יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטחי מגרשי המגורים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהוא לאף אחד מהבניינים למגורים אלא לאחר השלמת ביצוע כל הפיתוח בשטח התכנית להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הפרטית שתבוצע בתחום מגרש חדש מסי 11, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המח' להסדרי תנועה. ביצוע חנייה יהא תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר בהתאם להנחיות העירייה ולמקום המוסכם עליה.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע מערכת המים בשטח וחיבורה למערכת המים העירונית.
6. תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום עתיקות, יש לקבל אישור רשות העתיקות בשלב היתרי החפירה והבניה בשטח.
7. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
8. תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת קו החשמל למקום אחר שלא יפריע לבניה. ההעתקה תהיה על חשבון מגישי התכנית.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים באלכסון הוא שטח מעבר ציבורי להלכי רגל בלבד, ועל כן חלות עליו הערת אזהרה

מעבר ציבורי
להולכי רגל:

בספרי המקרקעין.

11. חניה פרטית:
א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ב. החניה לכל מגרשי המגורים מסי' 1-10 תבוצע בתחומי מגרש חדש מסי' 11 ובכפוף לאמור בסעיפים 3,2,7,1,9.
ג. דרישות החניה תהיינה מקום חניה אחד עבור כל יחידת דיור, ללא תלות בגודל יחידת הדיור.
12. זרכים:
א. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
ב. ראה סעיף 9 (7) 1,2,3, לעיל.
13. הפקעה:
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.
14. ביצוע התכנית:
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין. אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנוים מכל מבנה, גדר וחפץ.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס המועצה.
18. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה: א. הוועדה 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 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 שיקבע ע"י מהנדס העיר.


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

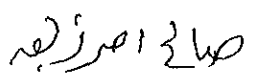
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

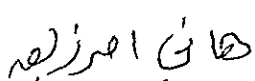
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכניות:

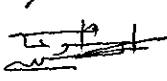
 חדר חליל מחמד סרחאן
ת.ז. 80044159 טלפון: 6724354


 מחמד חדר סרחאן
ת.ז. 80044191 טלפון: 6724354

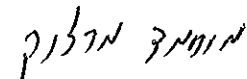
 צאלח נאצר אמרוזק
ת.ז. 80369283 טלפון: 6272435


 האני צאלח אמרוזק
ת.ז. 8036930 טלפון: 6724354


 אסאמה צאלח מרוזק
ת.ז. 2330895 טלפון: 6724520

 עדנאן צאלח מרוזק
ת.ז. 24714636 טלפון: 6724520

 צאלח נאצר מרוזק
ת.ז. 80624927 טלפון: 6724520

 מחמד צאלח מרוזק
ת.ז. 80450554 טלפון: 6724520

 עארף צאלח מרוזק
ת.ז. 80450562 טלפון: 6274520

 נאצר צאלח מרוזק
ת.ז. 80450547 טלפון: 6274520

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון מס' רשיון: 66610

כתובת: ז'בוטינסקי 10, ירושלים 2142, מרק בן ברנבויץ שמואל דודסון

טלפון: 02-5631385

אדריכלים
רח' ז'בוטינסקי 10, ירושלים 2142
טל: 02-5631385, פקס: 02-5660493
e-mail: b-d-arc@netmedia.net.il

6.3.2000
תאריך 17.10.1999

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 105513
הועדה הממוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1000 ביום 6.3.2000
יור הועדה סמנכ"ל תכנון

takl