

301865

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8523

שינוי 4/02 לתכנית מס' 3085

שינוי 1/02 לתכנית מס' 4585

ושינוי לתכנית מס' 4585 ב' (החלטה בדבר אישורה התקבלה בתאריך 11.3.04)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8523, שינוי 4/02 לתכנית מס' 3085, שינוי 1/02 לתכנית מס' 4585 ושינוי לתכנית מס' 4585 ב' שהחלטה לאישורה התקבלה ביום 11.3.04. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
נספח הבינוי הינו מחייב לגבי קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי בלבד.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1015 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת א-שייח, שטח לא מוסדר במזרח תחום השיפוט העירוני.
שטח בין קואורדינטות אורך 223880-223840
שטח בין קואורדינטות רחב 630920-630875
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. שינוי יעוד שטח מאזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך לאזור משולב לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
 - ג. קביעת בינוי לבנין בן 5 קומות לשם יצירת 7 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת קווי בנין מרביים לבנין כאמור.
 - ה. קביעת מספר קומות מירבי וגובה בניה מירבי לבנין.
 - ו. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית ל- 1855 מ"ר, מהם 1260 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ז. קביעת שטח לשימוש ציבורי בבנין למגורים בקומת

- הקרקע של הבניין (מפלוס 6.24-).
 ח. קביעת השימושים המותרים בשטח הציבורי.
 ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 י. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
 יא. קביעת הוראות בגין גדר, מבנה ומדרגות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4585, 4585ב', 3085, וההוראות שבתכנית מס' 8523 זו.

7. כפיפות לתכנית:

8. הוראות התכנית:

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית 8523 זו.

כמו כן, השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום צהוב וחול לסירוגין הוא אזור משולב לאזור מגורים מיוחד ולדרך וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 4585 ו-4585ב' לגבי אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ודרך, לרבות ההוראות בדבר כריית מנהרת הר הזיתים במפלסים תת-קרקעיים של השטח, למעט ההוראות לגבי מפלס פני הקרקע הטבעיים העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים אחד בן 5 קומות לשם יצירת 7 יח"ד. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

שטחי הבניה המרביים הם 1855 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

9. אזור מגורים

מיוחד

ואזור משולב

לאזור מגורים

מיוחד ולדרך:

סה"כ עקרי + שרות	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1230	180	180		1050	548	502	במפלוס 0.00 ומעליו
625	415 (כולל חניה)	415 (כולל חניה)		210	210		מתחת למפלוס 0.00
1855	595	595		1260	758	502	סה"כ

הערות:

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

ב. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 5 קומות, 3 קומות מעל מפלוס ה- 0.00 ושתי קומות מתחת למפלוס ה- 0.00, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח החלקה לא יעלה על 7 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון, כתנאי למתן היתר בניה.

ה. שטח של 95 מ"ר בקומת הקרקע, כמסומן בניספח הבינוי, והחצר הצמודה לו, יועברו על שם עיריית ירושלים וישמשו לכול שימוש ציבורי, כגון: רווחה, תרבות, חינוך או שיקום, על פי שיקול דעת עיריית ירושלים ובתנאי שלא יהיה בשימוש זה משום מיטרד או רעש מעבר לסביר בנסיבות העניין. השטח יועבר בכפוף לכתב התחיבות חתום בין היזם ועיריית ירושלים.

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

ז. בשטח שיעודו משולב לאיזור מגורים מיוחד ולדרך תיסלל דרך במינהרה, כאשר הזכויות בדרך יהיו בידי הרשות המקומית או המדינה, ותירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (ראה סעיף 8 להלן). עבודות סלילת הדרך, לרבות כריית מנהרה, יבוצעו בהתאם להוראות תכנית דרך כביש הטבעת המזרחי המאושרת ו/או כפי שתאושר.

ח. סטייה ניכרת: מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי שנקבעו בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

- ט. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
 2. אישור תכנית האינסטלציה לתכנית הבניה במחלקת המים.
 3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
 4. תאום עם מחלקת "תושיה" בדבר החניה הנדרשת והגישה אליה.
 5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.
 7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. מגישי התכנית יגישו תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
 - מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 8. תאום עם רשות העתיקות.
 9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא רישום הערת אזהרה או מתן התחייבות ע"י בעל הזכויות במקרקעין לרישום הערת אזהרה בדבר הדרך כאמור בסעיף ז לעיל.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 11. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת, לרבות לנושאי גישות חופשיות לשטח לשימושים ציבוריים.
 12. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תכנון השטח בקומת הקרקע שיוקצה לשימוש ציבורי עם המחלקה לתכנון מבנים באגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.
 13. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת כתב התחייבות חתום בין העירייה ובין היזם לפיו היזם מעביר לעיריית ירושלים את המחסן שבקומת הקרקע בשטח של 95 מ"ר והחצר הצמודה לו, בתאום עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
 14. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת בניית ופיתוח השטח לשימוש ציבורי לשביעות רצון מחלקת מבני ציבור, עפ"י כתב ההתחייבות שנחתם בין היזם ועיריית ירושלים.
 15. ראה סעיף 11 להלן.

מודגש בזאת כי על השטח המשולב לאזור מגורים מיוחד ולדרך חלות כל יתר הוראות תכנית כביש הטבעת המזרחי מס' 4585 המאושרת.

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבני בשטח.
מיקום החניה, כמוצע בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד, ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

המבנה הגדר והמדרגות המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה. הריסת הגדר תתאפשר רק לאחר תאום וקבלת אישור עיריית ירושלים.

11. מבנה, גדר ומדרגות להריסה

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. דרכים:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ. לגבי כל השטחים המיועדים לדרך, לרבות החלל שיכרה לצרכי הדרך, ולרבות הדרכים במבואות הכניסות והיציאות מן המנהרה תופקענה זכויות הבעלות, החכירה, השכירות, החזקה או השימוש הכל לפי הענין והצורך, ותרשם בעלות ו/או כל זכות אחרת, הכל על שם המדינה או הרשות המקומית, ועל פי כל דין. פירוט חלקי הדרך כמתואר לעיל, מהות הזכויות השונות שתשמנה על שם המדינה או הרשות המקומית לגבי כל חלק מהדרך ודרכי הביצוע לנ"ל, יקבעו לעת התרת הבניה ככל שיידרש, אם לא יקבע קודם לכן עפ"י כל דין.

13. הפקעה:

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.

14. ביצוע התכנית:

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישור ככשרה לרישום.

ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בסיפרי המקרקעין.

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

16. קולטי שמש על גג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. 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 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 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.

20. חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

מהא ברקאט
ת.ז. 80253735
ת.ד. 19026
ירושלים
טל': 02-5836061

מהא ברקאט

חתימת מגישי התכנית:

מהא ברקאט
ת.ז. 80253735
ת.ד. 19026
ירושלים
טל': 02-5836061

מהא ברקאט

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים
טל. 02-6731862

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים
טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8523
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 8523 ביום 2005
יו"ר הועד סאלא
סמנכ"ל תכנון

תאריך: אפריל 2005

2935