



מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4835

שינוי מס' 23/95 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5089

שינוי מס' 1/95 לתוכנית מס' 2795

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 4835

שינוי מס' 23/95 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5089

שינוי מס' 1/95 לתוכנית מס' 2795

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית),

גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט)

וגליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:10 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית

בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית

4. שטח התוכנית:

כ-830 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' קרית היובל, רח' בולייה 11

גוש 30415

חלקה 173

חלק מחלקה 171.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א). תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ב). תותר תוספת קומה מעל הקומה העליונה הקיימת לשם הרחבת הדירות הקיימות בה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג). תותר סגירת קומת עמדים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע שמעליה ולשם תוספת מחסנים לבנין ובהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ד). מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיר בשטח התוכנית בגין תוספות הבניה כאמור ולאבטחת האמור ורשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשגונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- (ה). שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

		שימושים עקריים במ"ר קיים מוצע סה"כ			שטחי שירות במ"ר קיים מוצע סה"כ			סה"כ במ"ר קיים מצע סה"כ		
שטחים מעל										
מפלט	0.00	348	379	727	88	154	242	436	533	969
שטח מתחת										
מפלט	0.00	174	243	417	44	214	258	218	45	675
סה"כ		522	622	1144	132	368	500	654	90	1644

הערות לטבלה :  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.  
 שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

6. מסרות התוכנית:

- (א). שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- (ב). קביעת בינוי לתוספת בניה סטנדרטיות בחזית הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג). קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד). קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים קיימת לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ולשם תוספת מחסנים לבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- (ה). הגדלת מס' הקומות המירבי משלוש קומות על קומת עמודים ל-5 קומות.
- (ו). קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח חלקה 173 בגוש 30415 ל-1644 מ"ר, מתוכם 500 מ"ר שטחים המהווים חלקי שרות ו-1144 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ז). שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס.
- (ח). קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- (ט). קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2795 וההוראות שבתוכנית מס' 4835 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

- (ו). מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.
- (ז). מודגש בזה כי הדרוג המוצג בנספח מס' 1 ישמר לעת מתן היתרי הבניה בשטח.
- (ח). חומרי הבניה של תוספות הבניה יהיו זהים לחומר הבנין המקורי וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ט). תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. תיאום עם אגף המים וקבלת אישורו לתוכנית האינסטלציה של הבנין.
  3. תיאום עם אגף הביוב.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.
4. הגשת תיכנון מפורט לפיתוח השטח בחלקה הדרום מזרחי של התוכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- (י). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יועתקו כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין אל גג הבנין החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם (דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכדומה).
- (יא). שלבי ביצוע:
1. תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרום מזרחית של הבנין תיבנה בשלבים ותבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל בקומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכי"ב לרווחת הדירה שמעליה.
  2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.
  3. תוספות הבניה המוצעות בחזית הצפון מערבית של הבנין, הפונה לרחוב בוליביה, תיבנה בעמדות שלמות בלבד. היתר בניה ינתן על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמדה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד, לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמדה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת השטחים המשותפים בבנין והמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- (יב). הועדה המקומית רשאית, לעת מתן היתר, להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, ובלבד שלא תיהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין שנקבעו בתוכנית זו.

10. שטח פתוח ציבורי:

- (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים  
(ב). ראה סעיף 12 להלן.

11. חניה פרטית:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

12. בנין גדר מדרגות להריסה:

- הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עץ לעקירה:

- העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה.

14. הפקעה:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצא 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.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לחבור קו ביוב וקו ניקוז, וקו תא ביוב, וקו דרך, וקו עמוד תאורה וקו 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 התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית י-ם. כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 טלוויזיה וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אחרון

אין לנו תמיכה טכנית להכנת התוכנית...  
התוכנית היא בעלת תוקף...  
כל זכות ליהודי התכנית או לכל בעל ענין אחר...  
בתאריך בדיקה ואין התוכנית...  
כל חוזה ופיקוד על דיון...  
לבען הכר ספק בעתה כוח כי אם נעשה או ייעשה על...  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או...  
רישור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י כל סוכני...  
כאמור על פני זכותו כלשהו בשטח ו/או על כל זכות...  
אחרת העובדת לזכות הסכם כאמור ופיקוד על זכות...  
שכן התוכנית ניתנת אך ורק לטובת בני ישראל

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע : מנהל מרקעי ישראל

חתימות מגישי התוכנית:

- |                      |                           |                        |                           |
|----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| שם: <u>מנחם אביב</u> | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>נחמיה רונן</u>  | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>578644</u>   | סלפון: <u>436346</u>      | ת.ז. <u>062603499</u>  | סלפון: <u>413116</u>      |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>י"א י"ג</u>  |                           |
| שם: <u>סמאל רז</u>   | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>חיים</u>        | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>6433383</u>  | סלפון: <u>412354</u>      | ת.ז. <u>412354</u>     | סלפון: <u>[Blank]</u>     |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>[Blank]</u>  |                           |
| שם: <u>דוד רז</u>    | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>חיים</u>        | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>55040659</u> | סלפון: <u>411888</u>      | ת.ז. <u>55040659</u>   | סלפון: <u>[Blank]</u>     |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>[Blank]</u>  |                           |
| שם: <u>יצחק טרי</u>  | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>עמנואל קונר</u> | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>6474413</u>  | סלפון: <u>02 823028</u>   | ת.ז. <u>6849410-3</u>  | סלפון: <u>04.3800841</u>  |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>י"ג י"א</u>  |                           |
| שם: <u>קמל ב"ר</u>   | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>חיים</u>        | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>6018728</u>  | סלפון: <u>415880</u>      | ת.ז. <u>6018728</u>    | סלפון: <u>[Blank]</u>     |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>[Blank]</u>  |                           |
| שם: <u>חיים</u>      | חתימה: <u>[Signature]</u> | שם: <u>חיים</u>        | חתימה: <u>[Signature]</u> |
| ת.ז. <u>5856477</u>  | סלפון: <u>415497</u>      | ת.ז. <u>102207119</u>  | סלפון: <u>410445</u>      |
| כתובת: <u>קניון</u>  |                           | כתובת: <u>קניון</u>    |                           |

15.11.95  
28.4.96

תאריך:

אריאל דב וטרמן  
אדריכלות ובינוי ערים  
רח' ברטנורא 3 תל-אביב  
מקוד 62287 טל: 03-6040663

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4835  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
חזרתה בישיבה מס' 9 ביום 10.11.96

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4835  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9 ביום 10.11.96  
סמנכ"ל תכנון  
י"א הועדה