

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5212

שנוי מס' 42/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5212, שינוי מס' 42/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1);

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-3367 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, שטח הידוע בשם 'בתי אורנשטיין', רח' פרי חדש 10, גוש 30067 חלקות 74, 75, 106, 109;

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת מספר הקומות המירבי לבנין כאמור ל-4 קומות מעל מקלט קיים.

(ד) קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בבנין כאמור ל-14 יחידות דיור.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים להקמת הבנין כאמור.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת הבנין ל-2366.45 מ"ר, כשמתוכם 1178.96 מ"ר שטחים עיקריים ו-1187.49 מ"ר שטחי שירות.

(ז) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנה, גדר ומדרגות להריסה.

(ט) איחוד חלקות.

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' 5212 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) לבניינים הקיימים בשטח מגרש חדש מס' 1 המסומנים בתשריט באותיות א ו-ב לא תותר כל תוספת בניה, למעט לצורך שימושים סניטריים.

(ב) הבנין הקיים, המסומן בתשריט באות ג, הינו מקלט ציבורי.

(ג) תותר תוספת של בנין מגורים חדש מעל למקלט כאמור ומצדיו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה במפלסים ± 0.00 עד $+12.64$, ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה במפלס -5.40 (חניון).

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנין המגורים כאמור הם 2366.45 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שירות במ"ר				שטחים עיקריים במ"ר				
מ"ר	%	מ"ר	סה"כ: %	מוצע	קיים	מ"ר	סה"כ: %	מוצע	קיים	
1884.59	79.64	705.63	29.82	532.53	173.10	1178.96	49.82	1178.96	--	מעל מפלס 0
481.86	20.36	481.86	20.36	481.86	--	--	--	--	--	מתחת מפלס 0
2366.45	100.0	1187.49	50.18	1014.39	173.10	1178.96	49.82	1178.96	--	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום לתוספת הבניה (לרבות שטח המקלט הציבורי), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מספר הקומות המירבי לבנין כאמור יהא 4 קומות מעל קומת מקלט קיים. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין המגורים החדש יהא 19 יחידות דיור.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת התחייבות משפטית מלווה בערבות מתאימה, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה מתחייבים



מגישי התכנית שבניית בנין המגורים כאמור לא תפגע בגישה למקלט הציבורי הקיים, וכי יבצעו כל תיקון שידרש ע"י עיריית ירושלים במידה שייגרם נזק כלשהו למקלט כאמור, לרבות נזילות, סדקים, דליפות וכו', על חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים ומפקדת הג"א. מתן ההתחייבות המשפטית כאמור תהא תנאי למתן היתר בניה בשטח. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין המגורים אלא לאחר שינתן אישור בכתב מעיריית ירושלים שנעשו כל הפעולות הנדרשות לתיקון הנזקים למקלט, אם יהיו.

2. הריסת המבנים, המדרגות והגדרות המותחמים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
3. הגשת התחייבות משפטית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, שתכלול מחויבות מגישי התכנית להחכיר ללא תמורה את המקלט הציבורי הקיים בשטח לעיריית ירושלים לתקופה של 999 שנים, ולבצע את כל הפעולות הנדרשות בלשכת המקרקעין בנושא. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע האמור.
4. ביצוע איחוד כל החלקות כמפורט בסעיפים 13,14 להלן.
5. הגשת תכנון מפורט לחניון לאישור המח' להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר הקמת ממד"ים לכל דירה בהתאם לתקנות הג"א.
7. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים במפעל ה'גיחון', ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
8. תיאום עם מחלקת הביוב, בין השאר בנושאים הבאים:
 - א. העתקת קו ביוב $\phi 8$ העובר במקום, לתואי אלטרנטיבי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הביוב.
 - ב. תשלום היטלי ביוב כחוק.
9. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח'

לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של פיתוח השטח, לרבות פיתוח שטח החצר הפנימית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין המגורים.

(ז) מודגש בזאת שהבניה החדשה לא תשנה/תפגע/תשבש את הגישה למקלט או לפתחי יציאת החירום.

(ח) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבניה של הבניינים הקיימים במגרש.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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, לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף 9(ו) 5 לעיל.

12. בנין, גדר, מדרגות

להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13: ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. תחנת 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. אנטנות

טלויזיה ורדיו: בכל קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי

התכנית:

כולל וואלין, רח' ישעיהו 19, ירושלים ע"י הרב גדליה משה גולדמן (ת"ז 5361223), טל' 384488, והרב חיים יצחק כהן (ת"ז 60642)

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-430045, ת"ז 30659844

10.9.1997

תאריך: 7.5.1997

