

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6090

שינוי מס' 11/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2
ושינוי מס' 1/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/3

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6090, שינוי מס' 11/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/98 לתכניות שיכון ציבורי מס' 5/03/2, 5/03/3. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), שני גליונות של תשריטים הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2), גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' זכרון יעקב 7 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1), גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' זכרון יעקב 9 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2), וגליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' המ"ג 38 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריטים מס' 1 ו-2 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-3,141 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רוממה, רח' זכרון יעקב מס' 7 ו-9, רח' המ"ג מס' 38, גוש מס' 30234, חלקות 58, 59, ו-38. שטח בין קואורדינטות אורך 169.200-169.125 וכן 169.025-168.975 לבין קואורדינטות רוחב 133.625-133.550 וכן 133.750-133.700. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים מס' 1 ו-2 בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים רב-קומות לאזור מגורים מיוחד ושינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לדרך כקיים בשטח.

(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבנינים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבנינים הקיימים ברח' זכרון יעקב 7 ו-9 וברח' המ"ג 38, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים:

ברח' זכרון יעקב מס' 7 - מ-1,722 מ"ר ל-2,999 מ"ר.
ברח' זכרון יעקב מס' 9 - מ-1,722 מ"ר ל-2,503 מ"ר.
ברח' המ"ג מס' 38 - מ-1,416 מ"ר ל-2,760 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות 6) ל-7 קומות בבנינים ברח' זכרון יעקב 7-9 ובבנין ברח' המ"ג 38 מ-4 קומות ל-5 קומות.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6090 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים ברח' המ"ג 38 וברח' זכרון יעקב מס' 7 ו-9 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 בהתאמה, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה בבניינים הקיימים ברח' המ"ג 38 וברח' זכרון יעקב מס' 7 ו-9 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 בהתאמה, ובתחום קוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			זכרון יעקב מס' 7
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,008.64	174.07	68.00	106.07	834.57	172.09	662.48	שטחים מתחת למפלס 0.00
1,422.16	151.60	53.04	98.56	1,270.56	448.06	822.50	שטחים מעל למפלס 0.00
2,430.80	325.67	121.04	204.63	2,105.13	620.15	1,484.98	סה"כ

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			זכרון יעקב מס' 9
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,024.73	171.07	65.00	106.07	853.66	191.18	662.48	שטחים מתחת למפלס 0.00
1,410.64	141.10	44.54	98.56	1,267.54	445.04	822.50	שטחים מעל למפלס 0.00
2,435.37	314.17	109.54	204.63	1,121.20	636.22	1,484.98	סה"כ

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			המ"ג מס' 38
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
2,643	436	107	329.00	2,207	797	1,410.00	שטחים מעל למפלס 0.00
2,643	436	107	329.00	2,207	797	1,410.00	סה"כ

הערות:

במרפסות חדשות שחלקן הבלתי מקורה מיועד לסוכה חושב השטח המקורה כשטח עיקרי.

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

(ד) מספר הקומות המירבני בבנינים ברח' זכרון יעקב מס' 7 ו-9 יהא 7 קומות ובבנין ברח' המ"ג 38 יהא 5 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1, 2 ו-3 בהתאמה.

(ו) מספר יחידות הדיור המירבני בכל אחד מהבנינים שברח' זכרון יעקב מס' 7 ו-9 יהא 21 יח"ד, ובבנין ברח' המ"ג 38 יהא 21 יח"ד ובבנין מס' 3 יהא 22 יח"ד.
מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומנוסרת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים המופיעים בנספחים מס' 1, 2 ו-3 ומסומנים כפרט אופיני.

(ח) שלבי הביצוע בתכנית זו יהיו בהינף אחד לכלן כניסה ולא לבנין שלם. התוספת בגג יהיו במנותק מההחבות יבחיית ויהיו בהינף אחד לפי כניסה.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה בכל בנין, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין, הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, על חשבונם.

(י) תנאים למתן היתר בניה

(1) אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במח' המים. במידה וחיבור המים יפריע לביצוע העבודה, יש לפנות למדור רשת פרטית לצורך תכנון וביצוע העתקת החיבור.

(2) קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם.

- * שיקום כבישים ומדרכות שיפגעו כתוצאה מהעבודה יש לסלול ולרצף מחדש קטעים אלו.
- * סילוק פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- * יש לאפשר תנועתם הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב במהלך הבניה.

(3) תאום עם מח' הגננות בדבר תשלום אגרה עבור עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית.

(4) תיאום עם המח' לביווב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קוי ביווב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים, שמהוץ לתחום תוספות הבניה. ההעתקה בפועל תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח מח' הביווב. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביווב כחוק.

10. חניה פרטית:

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

11. בנין להריסה:

הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריטים מיועדים להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בכפוף לאמור בסעיף 9(י)(3) לעיל.

13. גבית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מהבעלים של הדירות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. 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.

18. תשתית:

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 בשטח הנ"ל.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר 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
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו, ירושלים

עיריית ירושלים
האגף לתכנון העיר

חתימת מגישי התכנית:
עיריית ירושלים
ככר ספרא 1, ירושלים

יהודה פרג אדריככ

והוצאה

חתימת המתכנן
יהודה פרג, אדריכל, ת.ז. 001221746, מ.ר. 10604
רח' ז'בוטינסקי 15, ירושלים 92141
טל. 02-5632120
פקס. 02-5671710

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6090
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11408 ביום 11/10/98
ידיר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6090
הועדה המחוזית החליטה להטות את התכנית
בישיבה מס' 6090 ביום 11/10/98
ידיר הועדה

תאריך: דצמבר 1998