

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5514
שינוי 7/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5514
שינוי 7/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ 501 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נחלת אחים, רח' אוסישקין 46, פינת רח' נרקיס,
גוש 30042
חלקה 31
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת הבנין הקיים בשטח, והקמת בנין חדש בשטח, בהתאם לנספח הבינוי ולסעיף 9/ח
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למשרדים בקומת הכניסה ולמגורים בקומות שמעליה וכן לשטחי עזר נלווים לנ"ל.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 ל-5 קומות+קומה שישית טכנית מעל קומות חניה.
- ה. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ל-8 יחידות דיור.
- ו. קביעת קווי הבניין המרביים בשטח החלקה.
- ז. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח ל-2239 מ"ר מתוכו 955:8 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה, גדות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5514 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באים אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הריסת המבנה הקיים בהתאם לאמור בסעיף ח' להלן, והקמת בנין חדש במקומו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. השימושים המותרים בשטח הבנין יהיו כמפורט להלן:

מפלסים 2 - ו- 1 - חניה ושטחי עזר נוספים.

מפלס 0 - (מפלס הכניסה) - משרדים ומחסנים.

מפלסים 1 עד 4 - מגורים ושטחי עזר נלוים לניל.

מפלס 5 - שטחי עזר (קומה טכנית).

הכל כמפורט בנספח מס' 1.

ג. מודגש בזאת כי המשרדים בקומת הכניסה כאמור יהיו אך ורק משרדים לבעלי מקצועות חפשיים ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

כמו כן מודגש כי הכניסה למשרדים כאמור תהא דרך הכניסה המשותפת למגורים המוצעים בתכנית, כמפורט בנספח מס' 1.

ד. לכל יחידת דיור יוצמד מחסן ומחסן נוסף המוצע בתכנית יוצמד לאחד המשרדים.

להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום יהיו לבניה במפלסים 0 עד 5

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום יהיו לבניה במפלסים 2 עד 1

ו. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 5 קומות + קומה שישית טכנית, מעל 2 קומות חניה.

גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ז. מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 8 יחידות.

ח. החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום יהרסו ויבנו מחדש מאבן אחידה תוך שמירה על אופי הבנין הקיים, ללא אלמנטים קיימים החורגים מן הבנייה המקורית (לרבות אלמנטים מפח, מזכוכית ומאלומיניום)

תותר תוספת פתחים בחזיתות אלה וכן הפיכת חלונות לדלתות ודלתות לחלונות וכן העתקת חלונות למקום חלופי.

ט. שטחי הבניה המירביים בשטח זה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
0	0	0	0	0	0	משרדים	שטחים מעל למפלס ה-0.00
514	875.8	30	198.4	544	1073.4	מגורים	
0	110	0	0	0	110	משרדים	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
0	0	0	1055.7	0	1055.7	מגורים	
514	985.8	30	1254.1	544	2239.1	כללי	סה"כ

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, בתיאום ובאישור המח' לתכנון העיר.
- יא. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המיים בעריית ירושלים בדבר התחברות הבניין למערכת המיים העירונית.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה שבתחום התכנית, לאישור המח' להסדרי תנועה.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ותיאום עם מח' זו בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר ע"י העיריה. ביצוע פיתוח השטח, לרבות שיקום כבישים ומדרכות גובלים, במידה שינוקו בעת הבניה, יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת הפיתוח ושיקום הנזקים, עפ"י הנחיות המח' לשיפור פני העיר ובפיקוחה.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב העירונית. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בין היתר במשא"ם הבאים: - ביצוע כל הפעולות למניעת אבק ורעש בעת הבניה, בין היתר בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש) 1992. מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979 ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש) 1992.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חנייה פרטית:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. זרישות החניה בשטח זה הן: 13 מקומות חניה ל-5 יחידות דיור גדולות ו-3 יחידות דיור קטנות. 5 מקומות חניה למשרדים עפ"י חישוב של מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר (עיקרי) סה"כ 18

מקומות חניה.

12. בנין, גדרות ומדרגות להריסה:

הבנין, הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בתחנת שנאים בשטח זה.

14. אנטנת סלולר ורדיו:

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

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 מהמסד העיר.

16. 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.

17. 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 מק שיגרם 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:

טל. ת.ז. 141-09707507

(ד.ט. 3.2)

חתימת מגישי התכנית:

טל. ת.ז. 141-09707507

(ד.ט. 3.2)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5514
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 14/98 ביום 16.12.97
סמנכ"ל תכנון

חתימת המתכנן:

דוד שרקי
אדריכל
תב"ד 41, ירושלים 07500
טל. ת.ז. 7/1/98
תאריך: