

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5738

שינוי מס' 56/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5738, שינוי מס' 56/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.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-938 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גונן ו', רח' רשב"ג מס' 19, גוש 30173 חלקות: 134, 48, 110, 72, 70, 117, וחלק מחלקה 164. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתו המזרחית של הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בקומת הקרקע ובקומה א', בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידות הדירות הקיימות בבנין בקומתו העליונה, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 ל-3 קומות.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-587.14 מ"ר, מתוכם 572.11 מ"ר שטחים עיקריים.

(ו) קביעת קרי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

(ט) איחוד וחלוקה חדשה.

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' 5738 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שנכתב, והן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ 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 מינחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתו המזרחית של הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בקומת קרקע ובקומה א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין בקומתו העליונה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
587.14	183.98	403.16	15.03	8.63	6.40	572.11	175.35	396.76	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
587.14	183.98	403.16	15.03	8.63	6.40	572.11	175.35	396.76	סה"כ

הערה:

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

(ד) מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה בחזית המזרחית של הבנין יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
מספר יחידות הדיור המירבי בשטח יהא 4 יחידות דיור.

(ז) הבניה החדשה, כמו כן כל הבנין הקיים, יצופה באבן טבעית אחידה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(2) תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.

(3) הריסת הבנינים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה, ובכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

מודגש בזאת כי לא ינתן כל היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הריסת הבנין והגדרות הקיימים בתחום הדרך הציבורית ובתחום המעברים הציבוריים להולכי רגל שבתכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ט) שלבי ביצוע: תוספת הבניה (הקומה המוצעת) תבוצע בהינף אחד בלבד.

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

10. חניה פרטית:

(א) המבנים והגדרות שבתחום מגרש חדש מס' 1 והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

11. בנין גדר להריסה:

(1) המחסן המיועד להריסה בקומת הקרקע יהודס ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הצפון-מזרחי של הבנין ועל חשבונם.

(2) המבנים המיועדים להריסה באגפו הדרום-מזרחי של הבנין יהודסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הדרום-מזרחי של הבנין ועל חשבונם.

(ב) המבנים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל והמוזנחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לאמור בסעי' 9(ח)(3) לעיל.

12. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ג) ראה סעיף 9(ח)(3) לעיל.

13. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

16. אנטנות טלויזיה בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחב' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

20. 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 היתור בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו ובטלן בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות פלסוח ובשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין, שכן התמכרנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.

10-04-2000

עמוס המרמו, אדריכל המחוז
ממ"ל - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפן 216
טל. 02-5318870, ירושלים

חתימת מגיש התכנית
דוד צדוק
שמעון בן גמליאל 19
טל. 02-6786251, ירושלים

חתימת המתכנן
דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אגדיפס 8, קומה ב', טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8788

תועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 111 ביום 28.6.00

סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים

תאריך: 26 ביוני 1997 - לדיון בוועדה מקומית
עדכון: 10 במאי 1998, לדיון בוועדה מחוזית
עדכון: 18 במאי 1999, להפקדה
עדכון: 8 במרץ 2000, למתן חקקה